11
Doorstroming huurmarkt

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015) (34373).**

(Zie vergadering van 2 februari 2016.)

De **voorzitter**:
Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst welkom. Wij zijn toe aan de tweede termijn van de kant van de Kamer. De spreektijd bedraagt een derde van de spreektijd gebruikt in de eerste termijn.

De algemene beraadslaging wordt hervat.

☐

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Het College bescherming persoonsgegevens schreef op 20 december 2014 dat bij zijn onderzoek naar de verwerking van persoonsgegevens door de Belastingdienst in verband met de invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging dat overtreding van artikel 11, eerste lid, van de Wet bescherming persoonsgegevens is geconstateerd. Deze minister heeft toen enkele punten rond de procedure aangepast, maar met het overtreden van de wet ging hij gewoon door. Het toenmalige SP-Kamerlid Paulus Jansen reageerde hierop als volgt. "Overtreding van de wet door een minister. Maar ik voorspel: ook bij de aangepaste gang van zaken zullen in 2014 tienduizenden gegevens ten onrechte verstrekt worden."

De minister was dus al gewaarschuwd, zowel bij invoering als ook na het eerste uitvoeringsjaar van de inkomensafhankelijke huurverhoging. En dan ligt er nu een uitspraak van de Raad van State. De rechter zegt nu dat de Belastingdienst inderdaad de gegevens niet had mogen verstrekken. Hoe heeft dit kunnen gebeuren? De minister is nota bene hierop gewezen! De Telegraaf oordeelde vanochtend dan ook keihard over de handelswijze van deze minister. De krant schreef dat er sprake is van ronduit leugenachtig en onbehoorlijk bestuur. Wat is de reactie van de minister hierop? Is hij het daarmee eens?

Ik kan mij niet voorstellen dat huurders nu geen bezwaar zullen aantekenen en hun geld niet terug zullen vragen. Wat als een massaclaim lukt? Heeft de minister hier rekening mee gehouden? Wat zijn de gevolgen? Aan de basis van de inkomensafhankelijke huurverhoging ligt de verhuurdersheffing. Als huurders de extra huurverhogingen terugvragen, dan kunnen woningcorporaties dat toch ook doen? Hoe reageert de minister daarop? Het meest logische is dat de minister stopt met de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het kabinet in het overgangsjaar de huidige inkomensafhankelijke huurverhoging van kracht laat zijn;

overwegende dat huurders in vijf jaar tijd mede door de inkomensafhankelijke huurverhogingen gemiddeld 28% meer huur zijn gaan betalen;

verzoekt de regering om in 2016 af te zien van inkomensafhankelijke huurverhogingen en de huurprijs inflatievolgend te laten zijn,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 38 (34373).

De heer **Bashir** (SP):
Tot nu toe hebben wij een slordige wetsbehandeling gehad. Er zit heel veel druk op de behandeling. We kregen het wetsvoorstel in het reces. Eveneens in het reces moesten we onze schriftelijke inbreng leveren over ingrijpende maatregelen voor huurders en corporaties. Afgelopen dinsdag begon de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel. Dat was om 18.15 uur. Toen we later op de avond klaar waren met de termijn van de minister en het 21.50 uur was geworden, kwam de minister ineens met wijzigingen, twee keer zelfs. Het waren ingrijpende wijzigingen. Deze nota's komen zo ook niet langs de Raad van State. We kunnen geen schriftelijke vragen stellen, want het moet allemaal snel. Snel en zo onzorgvuldig mogelijk.

Wat staat er dan in de nota van wijziging die we 10 minuten voor 22 uur ontvingen? 80.000 65-plussers kunnen straks een huurverhoging krijgen, van de inflatie plus 4%, en dat terwijl het Nibud duidelijk stelt dat gepensioneerden er nauwelijks op vooruitgaan. Ouderen krijgen minstens twee jaar later pas de AOW, ze worden amper geïndexeerd en in de laatste belastingverlaging delen ze ook al niet. Wat heeft dit kabinet toch tegen ouderen? Je vraagt het je zo langzamerhand wel af. Kan de minister uitleggen waarom hij nu wel denkt dat ouderen kunnen doorstromen? Waar moeten zij dan heen? Een hypotheek krijgen zij immers vaak niet.

Het lijkt mij duidelijk dat de kansen die de huursombenadering kan bieden, niet gepakt worden door dit kabinet. Huurverhogingen worden gekoppeld aan onzekerheid en een uitholling van huurdersrechten. Dat kan de SP niet steunen. Wij zien een meerderheid in de Kamer voor een uitbreiding van tijdelijke contracten. Mijn fractie wil dat aan banden leggen, want de meeste verhuurders moeten niet de kans krijgen om alleen nog maar tijdelijke contracten aan te bieden. Daarom dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat huurcontracten voor onbepaalde tijd de norm moeten zijn en tijdelijke huurcontracten slechts een aanvulling kunnen zijn;

overwegende dat door een uitbreiding van het aantal tijdelijke huurcontracten de huurbescherming onder druk komt te staan;

overwegende dat het wenselijk is om een maximum te stellen aan het aantal tijdelijke huurcontracten op het totale aantal dat een verhuurder aangaat om een wildgroei aan tijdelijkheid te voorkomen;

verzoekt de regering om in een ministeriële regeling het aantal tijdelijke huurcontracten dat een verhuurder mag aangaan, te maximeren en deze ministeriële regeling aan de Tweede Kamer voorleggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 39 (34373).

De heer **Bashir** (SP):
Het probleem van rechteloos wonen wordt niet opgelost door dit kabinet. Antikraakcontracten blijven mogelijk en daarmee blijven ook het schenden van de privacy en het misbruiken van mensen als producten mogelijk. Mijn fractie pleit er daarom opnieuw voor om rechteloze huurders te helpen. Vandaar mijn laatste motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat antikrakers een bruikleencontract hebben en daardoor in hoge mate rechteloos wonen;

overwegende dat in de Wet doorstroming huurmarkt meer tijdelijke contracten mogelijk worden gemaakt, maar de rechteloosheid van antikrakers niet wordt opgelost;

verzoekt de regering, ervoor te zorgen dat geen nieuwe bruikleencontracten worden afgesloten voor antikrakers en een overgangsregeling voor te leggen aan de Tweede Kamer voor zittende bewoners op bruikleencontracten,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 40 (34373).

De heer **Van der Linde** (VVD):
Daar heb ik toch wel even een vraag over. Krakers worden omschreven als rechteloze huurders. Nee, het zijn misdadigers, want wij hebben van kraken een misdrijf gemaakt. Kan de heer Bashir daar nog even op reageren?

De heer **Bashir** (SP):
Het zijn mensen met een antikraakcontract; een contract waar beide partijen mee akkoord zijn gegaan. De minister heeft afgelopen dinsdag netjes geprobeerd om uit te leggen dat deze plekken op een heel mooie manier bewoond worden. Het is wel heel raar om deze mensen zonder rechten aan hun lot over te laten. Nu wij met deze wet zo veel nieuwe contractvormen optuigen, lijkt het mij logisch om deze groep meteen mee te nemen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Wij hebben het over antikrakers. Helder, maar dat zijn ook geen rechteloze huurders. Dat zijn mensen die bewust een contract aangaan en daarvoor een zeer lage prijs betalen. Dat is niet rechteloos, maar dat is gewoon een afspraak die je met elkaar maakt.

De heer **Bashir** (SP):
Dat kan de VVD vinden, maar het is een feit dat deze mensen helemaal geen rechten hebben. Nu wij toch dit wetsvoorstel behandelen, kunnen wij volgens mij niet anders dan ook deze mensen meteen daarin meenemen. Als je toch tijdelijke contracten introduceert, kun je er ook voor zorgen dat deze groep meteen rechten krijgen. Het zijn nu geen huurders, maar "bruikleners"; deze mensen worden als een product gezien. Zij betalen nu inderdaad minder voor hun woonruimte, maar ik kan mij voorstellen dat zij bereid zijn om meer te betalen op het moment dat zij meer rechten krijgen. Overigens is niet gezegd dat de huur meteen omhoog zal gaan.

Het moest blijkbaar allemaal overhaast, maar de vragen die ik in eerste termijn heb gesteld, verdienen allemaal antwoord. Ik leg de minister de onbeantwoorde vragen nog een keer voor. Kan de minister garanderen dat mensen na een tijdelijk contract niet op straat komen te staan? Ik heb gevraagd wat de minister tegen al die wethouders zegt die naar voren brengen dat het aanpakken van het zogenaamde scheefwonen niet werkt. Kan de minister daarop reageren? Ik heb naar de doelstelling van deze wet gevraagd. Waarop kunnen wij de minister straks afrekenen? Wij hebben nu een wetsvoorstel dat heel snel door de Kamer moet, maar wij weten niet waarom. Wat is het doel hiervan? Op welke cijfers en op welke gegevens kunnen wij de minister afrekenen? Ik heb de minister ook gevraagd om de wet te ontvlechten. Maak er twee verschillende wetten van. Waarom weigert hij dat?

Ik heb ook een vraag aan de PvdA-fractie gesteld, maar daarop heb ik geen antwoord gekregen. Op het partijcongres van de PvdA is een motie aangenomen. Ik zou graag willen weten waarom de PvdA-fractie van die motie afwijkt.

De maatregelen van het kabinet werken niet. Het woonakkoord is mislukt en failliet. Wij hebben helaas geen minister voor Wonen, maar een minister voor wachtlijsten. Wat ons

betreft, is het tijd voor verkiezingen. Het is tijd voor iets nieuws.

De **voorzitter**:
Het woord is aan de heer Van der Linde van de VVD-fractie, die twee minuten spreektijd heeft. Bij de vorige spreker ben ik enigszins coulant geweest en dat zal ik bij hem ook zijn, maar met mate.

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Dit is de Wet doorstroming huurmarkt. Laten wij niet vergeten om het goede nieuws te melden. In de lokale politiek is het ontwikkelen van de gemeentelijke woonvisie een onderwerp van alle mensen geworden. Betaalbare vrije huur wordt in veel gemeenten in die woonvisie opgenomen. Buitenlandse investeerders staan te dringen om te investeren in betaalbare woningen. Dynamis meldt dat er vorig jaar meer dan 700.000 m2 bedrijfsvastgoed is omgezet in woonruimte. Kortom, de mogelijkheden om door te stromen worden steeds groter.

Het regende dinsdag amendementen en er kwamen ook wat nota's van wijziging op een laat moment. De VVD kijkt daar nu als volgt naar. Wij willen graag naar dat tweejaarscontract. Dat geeft net wat meer ruimte om maatwerk te leveren en we begrijpen inmiddels dat universiteiten en hogescholen er ook blij mee zijn. Dat die contracten tussentijds opzegbaar zijn, vind ik daarvan een logisch gevolg. Ik vind het ook niet erg passen bij de Nederlandse verhoudingen om een jaar huurpenningen op te eisen als iemand zich genoodzaakt ziet de huur op te zeggen.

Ik vraag de minister om een uitgebreide reactie op het amendement-Ronnes/De Vries. D66 vroeg zich af waarom 65-plussers worden ontzien. De minister stelde vervolgens voor om in plaats daarvan grote gezinnen te ontzien en nu ligt er een amendement om beide groepen te ontzien. Dat is sympathiek, maar het is niet helemaal gratis. Hoeveel scheelt dat in de verdiencapaciteit? Kunnen wij die verdiencapaciteit vervolgens goedmaken met het amendement van de heer Ronnes om renovatie buiten de huursom te laten? Wat levert dat op?

Dan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van gisteren. Het debat kreeg daardoor wel een beetje een nieuwe dimensie. Kort samengevat is de uitspraak dat de taak van de Belastingdienst bij de uitvoering van het huurbeleid moet worden neergelegd in formele wetgeving. De VVD vindt dat we dat snel moeten regelen. Dat kan, want we praten nu over het wetsvoorstel. Laten we echter vooral niet doen alsof we hebben zitten slapen bij dit onderwerp. We hebben hier op 4 maart 2014 een debat over gehad, omdat de Nationale ombudsman en het College bescherming persoonsgegevens kritiek hadden geuit op de procedure. We hebben toen onder ogen gezien dat de Belastingdienst een centrale rol zou krijgen en dat er globale inkomensgegevens zouden worden verstrekt, alleen in gevallen waarin dat noodzakelijk was. Daarmee hebben we hier ingestemd. De SP wilde zelfs kwaliteitscriteria voor de Belastingdienst. De uitspraak van gisteren is vervelend voor de uitvoering, maar we kunnen de omissie snel herstellen.

Ik heb nog twee regels, voorzitter.

De **voorzitter**:
Maakt u uw betoog even af.

De heer **Van der Linde** (VVD):
De VVD heeft geen geheim gemaakt van haar wens om tijdelijke huurcontracten in te voeren. Je huis moet de fijnste plek op aarde zijn en het is terecht dat we die plek beschermen. Huurbescherming moet er echter niet toe leiden dat je als volwassen mensen geen afspraken meer mag maken. Met dit wetsvoorstel geven we huurders en verhuurders daarvoor de kans.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Wat mij niet helemaal duidelijk was in het betoog van de heer Van der Linde is of de VVD het amendement waar hij het over had, het amendement over die uitzonderingen voor zowel bejaarden — sorry, 65-plussers — als gezinnen met kinderen, gaat steunen. Dat was me even niet duidelijk.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Nee, mij ook nog niet. Ik wil even weten wat het kost. Dat is precies de reden dat ik dat aan de minister vraag. Dit betekent namelijk nogal wat. We hadden 65-plussers al een bijzondere positie gegeven. Vervolgens kwamen daar grote gezinnen bij. Dat is twee keer. We moeten kiezen of er moet een oplossing worden gevonden. Ik vond het wel een elegante combinatie hoor, met dat amendement van de heer Ronnes erbij. Dan kun je de verdiencapaciteit iets opplussen. Laten we maar kijken.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Het is mij toch niet helemaal duidelijk. Als ik zelf als liberaal naar het verhaal kijk, zie ik dat het risico bestaat dat we dadelijk twee groepen gaan uitzonderen van de inkomenstoets c.q. van een huurverhoging die daarbij hoort. Bejaarden met €39.000 bruto, die veel minder belasting betalen dan mensen van 65-min, worden uitgezonderd dadelijk, plus gezinnen met kinderen. Dan komt er volgens mij van die doorstroming helemaal niet meer zo veel terecht.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voor zover ik het begrijp — de minister moet het maar zeggen als het niet klopt — worden zij niet uitgezonderd van de inkomenstoets, maar krijgen zij minder huurverhoging vanwege het scheefwonen.

De heer **Madlener** (PVV):
Er is iets misgegaan in de administratie of zo. Het amendement-Ronnes/De Vries gaat over de 65-plussers, om die te blijven ontzien zoals in het aanvankelijke voorstel ook het geval was. We hebben daar eergisteren een debat over gevoerd. Ik heb direct een amendement laten maken, het amendement op stuk nr. 31. Dat gaat daarover. Wat schetst mijn verbazing? Drie uur later ligt er een amendement op stuk nr. 35 in de bus van de Kamerleden. Daarin staat exact dezelfde tekst, maar nu heet het ineens het amendement-Ronnes/De Vries. Nu komt de woordvoerder van de VVD met vragen over dat amendement, wat overigens een prima amendement is. Hij stelt echter geen vragen over het amendement-Madlener op stuk nr. 31, wat hier precies over

gaat, maar over het amendement-Ronnes/De Vries. Dat wordt toch wel heel vreemd. Is mijn amendement op stuk nr. 31 eigenlijk wel naar de Kamer gestuurd? Waarom dient de heer De Vries precies hetzelfde amendement in als ik drie uur daarvoor indiende? Dat is toch heel vreemd? Waarom vraagt de heer Van der Linde nu wel naar het amendement-Ronnes/De Vries, maar heeft hij het niet over precies hetzelfde amendement van mijn hand, dat drie uur voor het amendement-Ronnes/De Vries is ingediend?

De heer **Van der Linde** (VVD):
We voegen die vraag toe aan de lijst met vragen voor de minister. Ik weet niet welke vraag de heer Madlener aan mij stelde. Ik zou zeggen: laat hem hierover met de heer De Vries en de heer Ronnes spreken. Misschien kunnen zij gewoon samen iets indienen, of juist niet. Ik heb daar geen antwoord op.

De heer **Madlener** (PVV):
Heeft de heer Van der Linde het amendement op stuk nr. 31 wel gezien? Waarom begint hij nu over dat andere amendement?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Het zou zomaar kunnen dat ik dat amendement op stuk nr. 31 even niet heb gezien. Als die amendementen precies hetzelfde zijn, liggen ze waarschijnlijk op hetzelfde stapeltje.

De **voorzitter**:
Ik zie mevrouw Schouten en de heer Bashir bij een interruptiemicrofoon staan. Ik moet eerlijk zeggen dat ik niet weet wie er het eerst stond. Ik zie op dit moment dat de heer Bashir zo hoffelijk is om mevrouw Schouten voor te laten gaan.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dat is heel galant van de heer Bashir. De heer Van der Linde vroeg zich af wat het kost om dit amendement van de heer Ronnes en de heer De Vries uit te voeren. Dat heeft de minister echter allang voor ons uitgezocht. Het kost 13 miljoen voor de woningcorporaties en 2 miljoen voor de overige verhuurders. Dat stond namelijk in de brief die de minister gisteren aan ons heeft gestuurd. Die informatie heeft de heer Van der Linde dus nu. Wat vindt hij van dat soort bedragen en wat vindt hij, een en ander afwegend, dan van het amendement?

De heer **Van der Linde** (VVD):
We hebben het over een totaal aan kosten van 2 miljoen?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Nee, het gaat om 13 miljoen voor de woningcorporaties en 2 miljoen voor overige verhuurders. Dat stond in de brief die de minister gisteren naar de Kamer heeft gestuurd.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Mijn vraag blijft in hoeverre dat gat wordt gedekt door het amendement van de heer Ronnes. We hebben namelijk wel een afspraak met de woningcorporaties over verdiencapaciteit. Dat gat moet dus wel gedekt worden.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Stel nu dat ik beide amendementen zou willen steunen. Ze liggen namelijk nog steeds allebei voor, want ik heb nog niet gehoord dat er een werd ingetrokken. Volgens mij moet de heer Van der Linde dus, met de informatie die hij nu heeft, zijn appreciatie van dit amendement duidelijk maken.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Als beide zaken tegen elkaar opwegen, dan ben ik er positief over. In het ene amendement staat dus dat we 65-plussers en grote gezinnen een bijzondere positie gaan geven. Via het amendement van de heer Ronnes wordt echter de verdiencapaciteit wel hersteld. Als dat tegen elkaar opweegt, ben ik er positief over.

De heer **Bashir** (SP):
Het was mij inderdaad ook opgevallen dat er vandaag plagiaat is gepleegd. Ik zag een amendement voorbijkomen met daaronder de naam van een collega. Vervolgens zag ik hetzelfde amendement voorbijkomen met daaronder de naam van twee andere collega's. We moeten toch even nagaan hoe dat heeft kunnen gebeuren.

Het principe is hier echter natuurlijk wel van belang. Vinden we dat ouderen die ietsje meer verdienen maar er in de afgelopen tijd flink op achteruit zijn gegaan, ook nog eens hard getroffen moeten worden door een inkomensafhankelijke huurverhoging? Hun pensioenen zijn niet geïndexeerd en zij hebben langer moeten werken. De SP-fractie zegt: dat moeten we niet doen, laat die ouderen met rust en ga ze niet in de portemonnee raken. Ik ben wel benieuwd wat de principiële redenen van de VVD zijn om de ouderen wél te willen pakken.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Mevrouw Schouten heeft net om een appreciatie gevraagd. Mijn antwoord daarop was dat ik er zeer voor ben om die ouderen te ontzien, mits we dat financieel gezien kunnen goedmaken met het amendement van de heer Ronnes. De heer Bashir gaat dus uit van een onjuist standpunt.

De heer **Bashir** (SP):
Dan zal ik die vraag straks aan de minister stellen, die overigens ook van VVD-huize is. Dan is er dus blijkbaar wel iets verkeerd gegaan. Dinsdagavond stuurde de minister, midden in het debat, een nota van wijziging naar de Kamer met daarin het voorstel om de ouderen te pakken. Vervolgens komt er nu een amendement van collega's voorbij dat waarschijnlijk op een Kamermeerderheid kan rekenen. Ik ben wel benieuwd hoe dat kan.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dat moet de heer Bashir aan de minister vragen. Ik ga niet over de nota's van wijziging die de minister indient. Dat weet ik dus niet.

☐

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Voorzitter. Ik heb een paar kleine punten, omdat dit natuurlijk een tweede termijn is. Het debat in eerste termijn hebben we gevoerd. Mijn eerste vraag gaat over de uitspraak van de Raad van State. Ik ben een beetje in de war. De minister heb ik horen zeggen dat de verplichting voor de Belastingdienst om die gegevens voor het nieuwe model op te hoesten, al in de wet zit ingebouwd, terwijl ik elders heb gelezen dat een en ander nog moet worden geregeld om dit in de nieuwe situatie veilig te stellen. Kan de minister definitieve duidelijkheid geven of er nog nadere actie van zijn of onze kant nodig is om die verplichting netjes te regelen om te voorkomen de Raad van State binnenkort een gelijkluidende uitspraak hoeft te doen? Dat is mijn eerste punt.

Het tweede punt is blijven hangen in mijn hoofd en ik denk ook in dat van de heer Bashir. Dat betreft de vraag hoe je "doorstroming" definieert. Je hebt een gereguleerde markt, waarbinnen je vrijesectorverhuurders hebt en toegelaten instellingen, woningcorporaties. Je hebt ook een niet-gereguleerde, geheel vrije, commerciële markt. Dat zijn huizen die sowieso duurder zijn dan €710 per maand. Doorstroming zou in mijn optiek vooral moeten betekenen: doorstroming van de gereguleerde naar de niet-gereguleerde sector. Als je dat voor elkaar kunt krijgen, zijn we in Nederland met zijn allen een hele stap verder. In de discussie over het begrip doorstroming tussen enerzijds Bashir en Van Vliet en anderzijds de minister bleef dit echter hangen. Volgens mij hebben we een beetje langs elkaar heen gesproken. Ik dien de volgende motie in om dit nog iets dikker aan te zetten.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de Wet doorstroming huurmarkt het scheefwonen moet tegengaan door huurders met een te hoog inkomen te stimuleren, een andere woning te vinden;

overwegende dat doorstroming niet alleen hoeft plaats te vinden binnen de gereguleerde huurmarkt, maar juist ook naar woningen boven de liberalisatiegrens;

overwegende dat de huren en de verhoging daarvan in de vrije sector niet begrensd zijn, waardoor deze woningen steeds onbereikbaarder worden voor doorstromers;

verzoekt de regering, teneinde te kunnen beoordelen of betere aansluiting tussen de gereguleerde en de vrije huursector onderzocht moet worden, in de evaluatie van de Wet doorstroming huurmarkt ook cijfers over de hierboven genoemde vorm van doorstroming mee te nemen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 42 (34373).

☐

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording van de vragen die wij in eerste termijn hebben gesteld. Zoals collega's al zeiden, was het inderdaad een spoedige behandeling. We hebben op grote lijnen een inhoudelijk debat kunnen voeren. Veel vragen zijn weggenomen. Tegelijkertijd lijkt het wetsvoorstel dankzij een aantal amendementen ten goede te worden gekeerd. Ik heb nog wel een vraag over de uitspraak aangaande de informatieverstrekking door de Belastingdienst die de Raad van State gisteren heeft gedaan. De minister stelt nu: met dit wetsvoorstel wordt dit helemaal afgedekt. Is het dan niet verstandig om daarop toch nog een check door de Raad van State te laten plaatsvinden? We moeten nu zeker voorkomen dat we in onzekere situaties terechtkomen in de zin dat het niet duidelijk is of de Belastingdienst doet wat hij mag doen. Als het geen kwaad kan, zou ik die zekerheidscheck zeker laten uitvoeren, als ik minister was. Acht de minister dat nodig? Is hij daartoe ook eventueel bereid?

Een belangrijk punt in mijn bijdrage betrof het van rechtswege laten beëindigen van de tijdelijke contracten. Het punt van het tijdelijk maken van een contract is al een behoorlijke stap. Dat is nooit het uitgangspunt geweest in de wet en dat gaan wij nu wel hanteren. Volgens de ChristenUnie moet het uitgangspunt zijn dat de verhuurder een en ander moet aantonen mocht er onzekerheid of onduidelijkheid zijn over het mogen beëindigen van het contract. In de wet die er nu ligt, zou die plicht bij de huurder komen te liggen. Daarom heeft mijn fractie ook het amendement op stuk nr. 37 ingediend. Dat zorgt ervoor dat er een check moet worden gedaan in geval van onzekerheid. De verhuurder moet dan aantonen dat je goed zit. Als je gewoon met zijn tweeën een periode overeenkomt en die klopt, is er niets aan de hand.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Ik heb een korte vraag aan mevrouw Schouten, want mij was iets niet duidelijk in dat amendement. Als je standaard in een tijdelijk contract inbouwt dat het per se moet worden opgezegd door de verhuurder, is het volgens mij geen tijdelijk contract meer. Immers, als de verhuurder dat nalaat omdat hij het vergeet of wat dan ook, loopt het contract door. Nu hoor ik een uitleg van mevrouw Schouten die meer richting een onduidelijke situatie gaat; dan zou je actie moeten ondernemen. Kan zij aangeven waar de grens ligt? Wanneer is de actie van het opzeggen dan nodig?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Uitgangspunt is dat opzeggen gewoon moet en dat deze handeling door de verhuurder plaatsvindt. Er kan een rechterlijke gang worden gemaakt als dat niet het geval is. Stel dat die opzegging niet plaatsvindt, dan gaat het contract voor onbepaalde tijd gelden. Het vergt een handeling, dat klopt. Wij vinden dat van belang in het kader van de waarborgen voor de huurder van diens positie.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Dat begrijp ik, dat kun je vinden, maar dan is het natuurlijk geen tijdelijk contract meer. Als iets niet van rechtswege eindigt, is het niet tijdelijk meer.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Als de heer Van Vliet het amendement goed leest, ziet hij dat wij in het bepalen van dringend eigen gebruik twee gronden opnemen, namelijk een contract van twee jaar — nu staat er nog één jaar, maar door het amendement zal dat twee jaar worden — en een van vijf jaar voor onzelfstandige woningen. Dat zijn gronden waarop kan worden opgezegd. Het is dan inderdaad een soort uitgangspunt van onbepaalde tijd, maar die grond geldt dan als bepaalde tijd. De norm is: wij maken contracten voor onbepaalde tijd. Ze kunnen echter voor bepaalde tijd zijn als je daaraan voldoet in de contracten en in de opzeggingsgrond.

De heer **Koolmees** (D66):
Is dat dezelfde systematiek als die in het initiatiefwetsvoorstel van mevrouw Schouten?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ja, dat klopt. Die eindigt ook niet van rechtswege. Sterker nog, nu eindigen er geen contracten van rechtswege. Je moet gewoon aansluiten bij de bepaling van dringend eigen gebruik. Die hebben wij nu opgenomen als één- dan wel tweejaarscontracten en vijfjaarscontracten voor onzelfstandige wooneenheden. Dat kan dus een reden zijn om het contract op te zeggen. Als eraan wordt voldaan, is het ook rechtsgeldig.

De heer **Koolmees** (D66):
Helder. De gedachte daarachter in het debat van afgelopen dinsdag was dat de verhuurder vanzelf een prikkel heeft om, als hij het contract echt wil beëindigen, de huur ook op te zeggen.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ja, dat klopt. Het is dus eigenlijk ook een waarborg voor de huurder. Het vergt een handeling van de verhuurder, maar in het kader van de zorgvuldigheid vinden wij dat ook passend.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dit is voor mevrouw Schouten een belangrijk punt, begrijp ik. Gaat de ChristenUnie zo ver dat zij haar steun aan het hele wetsvoorstel onthoudt als dit punt niet wordt meegenomen?

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dit is een vrij principieel punt voor ons. Het gaat mij niet om de vraag hoe wij het in de wetstekst regelen. Naar de techniek, naar de manier waarop, kunnen wij kijken. Het uitgangspunt dat de verhuurder actie moet ondernemen en dat niet de huurder moet aantonen dat het niet klopt maar in plaats daarvan de huurder moet aantonen dat het wel klopt, staat voor ons echter voorop. Dat moet geregeld worden.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dan kijk ik met nog meer spanning uit naar de beantwoording door de minister.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Dat wat betreft het punt "van rechtswege". Ik dank de minister voor het feit dat hij in de nota van wijziging op het punt van de "gezinnen modaal", laat ik ze zo maar noemen, tegemoet is gekomen. Dat was een zorg van ons. Alleen, wij vinden het niet zo chic om het te laten betalen door de ouderen. Ik kan dan ook nu al aangeven dat ik het amendement van de heren Ronnes en De Vries zal steunen.

Het amendement op stuk nr. 31 is ergens blijven hangen, geloof ik. Ik moet er nog eens naar kijken.

In de nota van wijziging is tegemoetgekomen aan een punt dat is opgenomen in het amendement op stuk nr. 26 dat wij hebben ingediend. Hierbij wil ik mijn amendement op stuk nr. 26 dan ook intrekken, want met de nota van wijziging van de minister is hierin voorzien.

De **voorzitter**:
Het amendement-Schouten (stuk nr. 26) is ingetrokken.

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Mij resteren nog twee moties. De eerste gaat over de informatiepositie van de huurcommissie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat voor huurders moeilijk controleerbaar is of de verhuurder voldoet aan de afspraak van de begrenzing van de stijging van de huursom;

verzoekt de regering, afspraken te maken met verhuurders over publicatie van de huursom, bijvoorbeeld in het jaarlijkse voorstel voor huurverhoging, en dat de huurcommissie kan beschikken over de onderbouwing hiervan bij de behandeling van procedures over de hoogte van de huurprijs(stijging),

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Schouten. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 43 (34373).

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Ook heb ik nog een motie over de inkomensgrens-plus, waar de inflatie plus 4% gaat gelden. Dat is nu wel goed geregeld voor de nieuwe groep, de modale gezinnen, maar er hangt nog een verlaging van die grens in de lucht. Ik weet niet welk percentage dan gaat gelden, dus uit voorzorg dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat op grond van de inkomenstoets inkomens boven de circa €39.000 per jaar een maximale huurstijging kunnen krijgen van inflatie plus 4%, waar nu inflatie plus 2% geldt;

overwegende dat bij de voorgenomen verlaging van de toewijzingsgrens van circa €39.000 naar circa €34.000 een grotere groep te maken krijgt met een maximale huurstijging per jaar van inflatie plus 4%;

overwegende dat inkomens tussen de €34.000 en €44.000 niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, vaak een te laag inkomen hebben voor het verkrijgen van een hypotheek, en er nog een tekort is aan middeldure huurwoningen boven de liberalisatiegrens;

verzoekt de regering, het voorstel voor de verlaging van de toewijzingsgrens eerst aan de Kamer voor te leggen en hierbij inzicht te geven in:

- de effecten van maximale huurverhoging van inflatie plus 4% voor de groep €34.000 tot €44.000;
- de ontwikkeling van het aanbod in de middeldure huursector,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Schouten. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 44 (34373).

Mevrouw **Schouten** (ChristenUnie):
Het kan zijn dat de tekst van de motie niet helemaal meer klopt als de wet is aangenomen, omdat er dan andere inkomensgrenzen gelden voor de inflatie plus huurverhoging. Als dat noodzakelijk is, zal ik de motie op dit punt wijzigen.

☐

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Ik heb vier minuten. Ik had twaalf minuten in de eerste termijn.

De **voorzitter**:
Wij gaan uit van gebruikte spreektijd en niet van ingeschreven spreektijd. Tegen eerdere sprekers heb ik echter al gezegd dat ik redelijk coulant ben. Gaat u dus snel van start.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt bevat een aantal positieve elementen, maar is op andere punten door de PvdA niet met gejuich ontvangen. Gelukkig lijkt het erop dat wij er in deze behandeling een flink aantal scherpe kantjes vanaf kunnen halen. Positief vinden wij de huurmatiging die met de huursombenadering van maximaal plus 1% wordt bereikt. Dat zal voor veel corporatiehuurders betekenen dat zij weer in de richting van inflatievolgende huur gaan.

Wij kunnen ermee instemmen dat de huursom van 1 januari tot 31 december gaat lopen. In mijn bijdrage in eerste termijn heb ik betoogd dat dat de huren dan wel per 1 juli 2016 gematigd moeten worden. Dat betoog was kennelijk zo overtuigend dat de minister in zijn brief van gisteren heeft gemeld dat hij bij ministeriële regeling zal bepalen dat de maximale verhoging per 1 juli 2016 0,4% zal zijn. Ik kan mijn motie dus in mijn zak houden.

Wat ons betreft kan de inkomenstoets in 2016 beperkt blijven tot de in de wet vastgelegde toets of een huishouden wel of niet tot de doelgroep behoort. Wij vinden het redelijk dat die toets jaarlijks wordt herhaald.

De PvdA heeft bekeken om zowel ouderen als gezinnen van vier en meer personen die boven de inkomensgrens zitten vrij te stellen van extra huurverhoging. Daartoe hebben collega Ronnes en ik samen een amendement ingediend. Aan dit amendement is de afspraak gekoppeld dat wij als compromis steun zullen geven aan het amendement van collega Ronnes, waarin wordt gevraagd om alle investeringen met betrekking tot woningverbetering buiten de huursom te laten, om op die manier compensatie te bieden.

De **voorzitter**:
Allereerst merk ik voor de Handelingen op dat mevrouw Schouten zich voor het verdere debat heeft afgemeld. De heer Madlener wil u een vraag stellen.

De heer **Madlener** (PVV):
Er is iets vreemds gebeurd. Vanmiddag om 12.00 uur heb ik een amendement aan de Kamer gestuurd waarin wij voorstellen om de ouderen, de 65-plussers, uit te zonderen van deze wet, zoals de minister dat aanvankelijk van plan was. Wat schetst mijn verbazing? Drie uur later komt exact hetzelfde amendement, nu ineens van de heren De Vries en Ronnes, in onze postbussen. Drie uur later. Dan denk ik bij mijzelf: hebt u iets over het hoofd gezien, mijnheer De Vries, want het is toch vreemd dat u een amendement letterlijk kopieert en het dan zelf indient drie uur later. Dat is misschien een foutje geweest.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Ronnes en ik zijn meteen na het debat van dinsdag bij elkaar gaan zitten om te bekijken of we een compromis konden sluiten. De waarde van ons amendement is dat daarin ook wordt geprobeerd om een dekking te geven, terwijl u, zoals de PVV wel vaker doet, een ongedekte cheque vraagt. Wij hebben dit amendement ingediend omdat wij het allang in voorbereiding hadden. Wij hebben even moeten praten over de wijze waarop wij de dekking zouden regelen. Dat hebben wij kunnen doen door de afspraak te maken dat de Partij van de Arbeid alsnog het amendement van de heer Ronnes om alle woningverbeteringen niet onder de huursom te brengen, zal steunen.

De heer **Madlener** (PVV):
De heer De Vries heeft het over een dekking, maar er staat helemaal geen dekking in. Het is exact dezelfde tekst als de

tekst die ik u heb toegestuurd. Die hebt u gekopieerd, u hebt uw eigen naam eronder gezet en u hebt hem naar de Kamer gestuurd. Ik gun het u hoor, want het gaat hier om de 65-plussers, dus laten we daar niet moeilijk over doen; dat steunen we natuurlijk. Maar het is toch wel heel onchic dat een amendement van de PVV op deze manier wordt gekopieerd en dat men lijkt te zeggen: kijk eens wat we doen! Dat is toch vreemd. Heeft dat niet iets te maken met het feit dat de PvdA gewoon principieel weigert om PVV-amendementen te steunen? Is dat misschien de werkelijke reden?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Zoals ik in mijn eerste reactie al zei, hadden wij dat amendement allang in voorbereiding. De tekst daarvan lag al bij Bureau Wetgeving. Dus wie er nou gekopieerd heeft, dat weet ik niet. Wij hadden de intentie om te zorgen voor een voorstel waar ook dekking voor was. Er was dus een verbinding nodig tussen dit amendement en het amendement van de heer Ronnes waarin een tegemoetkoming wordt gegeven aan de woningcorporaties binnen de huursom. Om die reden is het gegaan zoals het is gegaan. Laten we nou niet kiften. Het is echt uniek dat de Partij van de Arbeid en de PVV het over iets eens zijn. Dat is zo uniek. Laten we dat dan vieren.

De **voorzitter**:
Om te voorkomen dat Bureau Wetgeving in een slecht daglicht wordt gesteld, wil ik toch het volgende zeggen. Ik ga er niet van uit dat Bureau Wetgeving inzicht geeft in amendementen van verschillende Kamerleden.

De heer **Madlener** (PVV):
Om 12.00 uur is mijn amendement naar de Kamer gestuurd en drie uur daarna komt exact dezelfde tekst — het is exact dezelfde tekst; alleen de toelichting is wat veranderd — van de hand van de heer De Vries naar de Kamer. Dat is toch vreemd! Ik neem aan dat de heer De Vries voor mijn amendement gaat stemmen, dat hij zijn eigen amendement uit fatsoen intrekt en dat hij zegt: weet u wat: laten we dat de PVV gunnen, want eerlijk is eerlijk.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De fractie van de Partij van de Arbeid zal zelf bepalen hoe zij stemt. Wij hechten eraan dat wij compromissen kunnen sluiten in het parlement zodat er evenwichtige dingen gebeuren. Met die combinatie hebben wij dat weten te bewerkstelligen.

De heer **Bashir** (SP):
Het is sowieso een unicum. Het is opvallend dat de PvdA en het CDA een amendement van de PVV overschrijven en weer indienen. In mijn eerste termijn heb ik een vraag gesteld over een motie die tijdens het congres van de PvdA-fractie is aangenomen en die niet behandeld is in de eerste termijn. In die motie staat dat de PvdA-fractie zich moet verzetten tegen elke poging die ervoor zorgt dat de huurbescherming niet in stand blijft. Waarom heeft de heer De Vries deze motie niet gekopieerd en hier ingediend?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Aan het eind van mijn betoog komt er nog een motie waarin ik probeer om de schade, die wij ook zien, van tijdelijke huurcontracten ten opzichte van de rechtsbescherming zo veel mogelijk te beperken. Maar het is wel zo dat de PvdA-fractie in de Tweede Kamer midden in de realiteit staat van wat er wel en niet te bereiken is. Wij weten dat wij dan compromissen moeten sluiten. De mate waarin wij concessies doen aan de rechtsbescherming heb ik in mijn bijdrage op alle manieren proberen te beperken. Al mijn amendementen zijn daarop gericht. Ook de motie die ik nog zal indienen, is daarop gericht. Wij bereiken daarmee dat er een huurmatiging komt, dat jongeren meer kansen op woningen krijgen en dat ouderen en gezinnen met kinderen ontzien worden bij de extra huurverhoging. Ik tel mijn zegeningen en ik zal dat straks ook met opgeheven hoofd aan ons congres uitleggen.

De heer **Bashir** (SP):
Het uitleggen aan het congres moet de heer De Vries uiteraard zelf doen. Wat mij echter verbaast, is dat hij hier wel de voorstellen van de PVV overschrijft, maar niet de voorstellen van zijn eigen congres. Dat valt mij wel op. Hij kan ook het verschil maken en tegen het voorliggende wetsvoorstel stemmen. Dan blijft de huurbescherming in stand.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De Partij van de Arbeid heeft echt een andere strategie dan de SP; wij zijn niet automatisch overal tegen. Wij proberen hier dingen voor mensen voor elkaar te krijgen. We moeten dan wel rekening houden met waar de meerderheden te vinden zijn. Wij vinden dat wij dit voorstel, dat al zwaar op de maag lag toen het er kwam, met al onze amendementen en met de motie die wij indienen, echt nog een heleboel hebben kunnen repareren. Daardoor is het uiteindelijk voor ons aanvaardbaar, want er zit ook veel winst in dit wetsvoorstel.

Wat betreft het overschrijven van amendementen zeg ik: dat hebben we niet gedaan. Ik had helemaal geen kennis van het amendement van de PVV toen de heer Ronnes bij mij kwam. We hebben onderhandeld en we hebben een toelichting geschreven die veel duidelijker is dan het amendement van de PVV. Het geeft ook veel beter onze bedoelingen weer. Van overschrijven is dus echt helemaal geen sprake.

De **voorzitter**:
Het woord is aan de heer Madlener.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Nee, ik ben nog niet klaar.

De **voorzitter**:
U bent nog niet klaar? U zette zo'n ferme punt, maar u moet inderdaad nog een motie indienen. Gaat u verder, mijnheer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Graag vernemen wij op zo kort mogelijke termijn van de minister wat de gevolgen zijn van de uitspraak van de Raad van State voor de huurverhoging in de afgelopen jaren. Heeft hij al een idee van die gevolgen?

Waar wij niet blij mee zijn, is de huurverhoging waarmee huurders van particuliere verhuurders te maken krijgen. We zijn teleurgesteld dat de koepels van deze verhuurders niet aan tafel wilden om te spreken over huurmatiging in het gereguleerde deel van hun bezit. Wij zijn wel blij met de toezegging van de minister dat hij met de koepels in gesprek wil om daarover alsnog te overleggen. De minister sprak in zijn eerste termijn vooral over het niet-aantasten van de verdiencapaciteit van de particuliere verhuurders. Maar als ik het goed snap, is de huurverhoging nu toch inflatie plus 1,5%? Met een maximale huurverhoging van 2,5% moet er toch ruimte zijn om mensen die nu al meer dan 80% betalen van wat maximaal redelijk is, te ontzien? We hopen echt dat de minister in zijn toegezegde gesprek iets kan bereiken voor deze huurders.

Ook verwachten wij van de minister dat hij gesprekken voert met Aedes, de Woonbond en de VNG over het op lokaal niveau met maatwerk aanpakken van de dure scheefheid en dat dit leidt tot bevriezing of verlaging van de huur voor mensen die een onevenredig groot deel van hun inkomen kwijt zijn aan de huur. Ook maatregelen, waarbij deze mensen begeleid worden naar goedkopere woningen, zouden kunnen helpen.

Wat de Partij van de Arbeid echt van cruciaal belang vindt, is dat tijdelijke contracten door de verhuurders niet worden gebruikt als een soort proefperiode. Wij vinden vijf jaar voor het meten van dat effect te lang. Wij stellen voor om dat met een tussenmeting te monitoren. Daarvoor dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat met de introductie van tijdelijke huurcontracten wordt beoogd om particuliere verhuurders te verleiden meer huurwoningen aan te bieden en de rechtsbescherming van huurders van huisvesting voor een kortere duur beter te beschermen;

overwegende dat vaste huurcontracten de norm blijven;

overwegende dat het ongewenst is als tijdelijke huurcontracten op ruime schaal worden ingezet als een soort proefperiode;

verzoekt de regering, bij de evaluatie van de wet over vijf jaar vooral te rapporteren of de beoogde effecten zijn behaald en of oneigenlijk gebruik als proefperiode daadwerkelijk achterwege is gebleven;

verzoekt de regering voorts, het gebruik als proefperiode middels de aangekondigde tussenmetingen ook al voorafgaand aan het evaluatiemoment na vijf jaar te monitoren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Albert de Vries. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 45 (34373).

☐

De heer **Madlener** (PVV):
Voorzitter. Laat ik beginnen met het uitdelen van een pluim aan de ambtenaren van Bureau Wetgeving en ze boven iedere beschuldiging uittillen. Het is absoluut niet zo dat daar gemarchandeerd is of dat daar iets gelekt is. Dat is absoluut niet het geval. Feit is dat er, drie uur nadat mijn amendement naar de Kamer is gestuurd, exact eenzelfde amendement van de heer De Vries naar de Kamer is gestuurd. Dat is gewoon overgeschreven. Bureau Wetgeving heeft daar niets mee te maken. Het is gewoon de heer De Vries die een amendement kopieert en dat drie uur daarna indient. Dan denk ik bij mijzelf: gaan we nou zo met elkaar om? Zijn we nou zo diep gezonken dat het op deze manier moet?

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Als ik de suggestie gewekt zou hebben dat Bureau Wetgeving op een of andere manier een rol heeft gespeeld, dan trek ik die onmiddellijk in en bied ik mijn excuses aan, áls die indruk gewekt zou zijn. Ik denk echter dat het vooral het beeld van de heer Madlener is, die gefrustreerd is omdat zijn idee eerder al door het CDA en de Partij van de Arbeid op tafel was gelegd en die partijen het helemaal rond hebben gemaakt door te zorgen voor dekking.

De heer **Madlener** (PVV):
De feiten spreken voor zich. Ik ga hier verder ook helemaal niet op in, want ik vind het te kinderachtig voor woorden. Ik wil nog wel even gezegd hebben dat wat ik nu meemaak met de PvdA, echt een dieptepunt is. De PvdA weigert alle moties, hoe goed ook, van onze hand te steunen. Dat weigert zij gewoon! Nu hebben we een heel goed amendement voor 65-plussers. Omdat de PvdA dat niet wil steunen, denkt zij: weet je wat, we schrijven dat amendement over en dienen het zelf in, drie uur nadat ik het aan de Kamer heb gestuurd. Ik zei al dat ik er geen woord meer aan vuil wil maken, maar ik vind het een dieptepunt in deze zaal.

De **voorzitter**:
Misschien toch nog wel, want de heer Ronnes heeft ook een vraag.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik vind het als mede-indiener van het amendement-Ronnes/De Vries stuk nr. 35 op zijn plaats dat ik hier ook eventjes uitspreek dat er geen enkele twijfel bestaat over de integriteit van de medewerkers van Bureau Wetgeving. Die is er absoluut niet. De tekst van ons amendement is gisteren helemaal afgestemd. Zoals de heer De Vries heeft gezegd, is dit amendement onderdeel van de afspraken die wij daarover gemaakt hebben, de deal met een ander amende-

ment. Dat amendement is vanmorgen ingediend. Later ben ik erachter gekomen dat het heel erg lijkt op het amendement van de PVV. In de toelichting zit echter wel wat nuanceverschil.

De heer **Madlener** (PVV):
Het gaat echt om exact dezelfde tekst, maar nogmaals zeg ik dat ik er geen woord meer aan vuil wil maken. Het gaat namelijk om het resultaat. We doen het voor 65-plussers. Daar moet het om gaan. Laat ik het daar maar bij laten. Ik neem aan dat de PvdA komende dinsdag bij de stemmingen mijn amendement wel steunt, aangezien iedere letter hetzelfde is.

Voorzitter. De PVV is tegen het afdwingen van doorstroming door huurverhogingen. Het lijkt erg op de inkomensafhankelijke krentenbollen van de heer Rutte. Je maakt een woningmarkt niet gezonder door voor precies dezelfde woningen bij de ene huurder dit in rekening te brengen en bij de andere huurder, die wat meer verdient, dat. Daarmee maak je de woningmarkt niet gezond, maar verstoor je die verder. Daarom zijn wij niet voor dat principe.

We juichen het wel toe om iets meer flexibiliteit aan te brengen in de huurwetgeving, omdat het nu óf voor onbepaalde tijd is óf niks, terwijl er ook behoefte is aan tijdelijke huur. Door tijdelijke huur mogelijk te maken, bijvoorbeeld voor twee jaar, zoals de VVD heeft voorgesteld, zullen veel meer mensen bereid zijn om hun eigen woning te huur aan te bieden. Daar zijn huurders ook weer bij geholpen. Wij denken dat huurders ook prima in staat zijn om te begrijpen dat wanneer je voor twee jaar tekent, je er in principe ook na twee jaar uit zou moeten kunnen. Wij durven dat zeker wel aan.

Wij hebben twee amendementen ingediend. Over het ene amendement, dat op stuk nr. 31, hebben we het al gehad. Ik reken dus op steun van de PvdA omdat het om exact dezelfde tekst gaat.

Het andere amendement, dat op stuk nr. 7, gaat over het schrappen van de voorrang voor statushouders. Als iets de woningmarkt in de war schopt, is het natuurlijk dat asielzoekers, die nu massaal Nederland binnenstromen, voorrang krijgen bij een sociale huurwoning terwijl Nederlanders jaren op de wachtlijst staan. De Kamer heeft al een motie in die trant aangenomen om dat te stoppen. Dat duurt erg lang. Daarom heb ik een amendement ingediend waarmee dat met één streep wordt opgelost. Als het amendement dinsdag bij de stemmingen wordt aangenomen, dan zit het gelijk in de wet en is het gelijk geregeld. De minister wil dat niet, want hij vindt dat toch te ingewikkeld. Ik hoop dat de Kamer het wel steunt, want zij heeft al eerder gezegd dat ongewenst te vinden. Ik vraag om boter bij de vis.

☐

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Het CDA is de afgelopen dagen van de ene verbazing in de andere gevallen. De eerste verbazing was dat we op de avond van de plenaire behandeling nog twee nota's van wijziging kregen. Wilde de minister ons verrassen, of zelfs overvallen, door op zo'n laat tijdstip met nog wat behoorlijke veranderingen in het wetsvoorstel te komen?

Een zorgvuldige wetsbehandeling vergt een tijdige informatievoorziening aan de Kamer, zeker nu de minister ook druk zet op de tijdige behandeling. Als er zo veel tijdsdruk is, had hij gewoon eerder moeten beginnen. Dit verdient geen schoonheidsprijs. Het advies van de Raad van State over de twee nota's van wijziging wordt nu gemist. Omdat het belangrijke wijzigingen betreft, willen wij alsnog het advies van de Raad van State krijgen, als dat kan. Kan de minister aangeven of het mogelijk is om voor de stemmingen met een spoedadvies te komen over die twee wijzigingen?

De volgende verbazing was er bij de uitspraak van de Raad van State over de gegevensverstrekking voor de inkomenstoets. Welke consequenties heeft deze uitspraak voor huurders, voor verhuurders en eventueel voor het Rijk? Wat kan de minister daar nu over zeggen? Verder zal ik hier niet op ingaan, omdat sprekers voor mij daar al diepere vragen over hebben gesteld. Die zal ik niet herhalen.

Ik kom op het punt ouderen en gezinnen. De minister heeft een plotselinge move gemaakt om de vrijstelling van ouderen in te ruilen voor de vrijstelling van gezinnen. Waarom is dit niet eerder met de Kamer gedeeld? De minister speelt hier twee groepen tegen elkaar uit. Wij willen daar niet intrappen. Wij gaan de discussie niet aan over de vraag of ouderen of gezinnen door dit kabinet extra gepakt mogen worden. Daarom dien ik samen met de heer De Vries van de Partij van de Arbeid een amendement in waarmee beide groepen verlost worden van extra huurverhoging. Ouderen kunnen namelijk in feite niet doorstromen. Een extra huurverhoging zal dus niet het beoogde effect hebben. Ouderen kunnen immers amper een hypotheek krijgen. Waarheen zouden ze dan dus moeten doorstromen? Ouderen, zoals een echtpaar van 65-plus met tweemaal AOW en een pensioentje, dalen in de koopkrachtplaatjes, terwijl alle andere groepen in koopkracht stijgen. Het CDA gaat deze groep niet confronteren met een extra huurverhoging die zou moeten leiden tot een doorstroom die in de praktijk niet eens mogelijk is.

Over de kosten is al het een en ander gezegd. De extra kosten zijn 13 miljoen. Die zullen met name drukken op de verdiencapaciteit van de corporaties. Zoals gezegd zit in een ander amendement echter een stuk compensatie voor dit bedrag.

Het CDA was altijd al tegen de hoogte van de verhuurdersheffing en dus ook tegen inkomensafhankelijke huurverhoging. Vooral het inkrimpen van de investeringsruimte bij corporaties zat ons dwars. De praktijk is dat een politieke meerderheid het anders wilde. Maar nu de kans zich voordoet om twee belangrijke groepen — dat zijn dus de ouderen en de gezinnen — te verlossen van die extra huurverhogingen, laat het CDA zich die kans zeker niet ontglippen.

Ik heb nog een punt over de liberalisatiegrens. Over het door ons ingediende amendement rest als laatste nog de vraag over het huurdeel boven de liberalisatiegrens dat niet meetelt bij de huursom. Dat is althans het voorstel in ons amendement. Wij maken uit het huurakkoord niet op dat dit specifiek is afgesproken tussen de Woonbond en Aedes, zoals de minister stelde. Dat is dus in tegenstelling met wat de minister dinsdag aangaf. Kan de minister hier duidelijkheid over geven? Is dit wel of niet concreet afgesproken tussen Aedes en de Woonbond in het akkoord? Als dat niet het geval is, zou overwogen kunnen worden om steun uit te spreken voor dit amendement.

Tot zover mijn bijdrage in de eerste termijn. O nee, ik bedoel natuurlijk de tweede termijn.

De **voorzitter**:
Het is inderdaad de tweede termijn. Er is echter nog een vraag van de heer Van der Linde. U mag daarom nog even blijven staan, mijnheer Ronnes.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik hoor de heer Ronnes zeggen dat het CDA tegen de verhuurdersheffing is. Dan pak ik natuurlijk snel even de tegenbegroting van het CDA erbij.

De heer **Ronnes** (CDA):
We zijn tegen de hoogte van de verhuurdersheffing.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Het CDA is dus tegen de hoogte daarvan. Maar wat heeft het CDA dan vorig jaar in zijn tegenbegroting opgenomen om die 1,7 miljard teniet te doen?

De heer **Ronnes** (CDA):
Wij hebben tot twee maal toe geprobeerd in een tegenbegroting een bedrag van circa 200 miljoen te korten op de verhuurderheffing, maar er bleek geen meerderheid voor te zijn om een wijziging toe te passen. Daarom moeten we langs andere wegen de pijn zien te verzachten voor de mensen die nadeel ondervinden van het beleid. Dat doen we onder andere op deze manier; door ervoor te zorgen dat deze extra verhoging voor ouderen en gezinnen niet door zal gaan.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Om het even goed in het stenogram te hebben; u bent tegen de hoogte van de verhuurderheffing. Van de 1,7 miljard snoept u er 200 miljoen af, dus dan hebben we het nog steeds over 1,5 miljard.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ja, dat heeft niet in de laatste tegenbegroting gestaan, maar dat stond wel in de twee begrotingen daarvoor, maar als daar geen meerderheid voor is, dan houdt het op.

☐

De heer **Koolmees** (D66):
Voorzitter. We vertrokken een paar jaar geleden met een duidelijk uitgangspunt: de woningmarkt verbeteren en deze eerlijker en transparanter maken. Daarom heeft ook D66 meegewerkt aan het woonakkoord, waar de huidige huursombenadering op voortbouwt. Er zijn grote stappen gezet in de afgelopen jaren, zowel bij koop als bij huur. Daarvoor verdient deze minister complimenten. Maar we zijn er nog lang niet. Het systeem is nog steeds verschrikkelijk ingewikkeld. Er wordt nog ontzettend veel inkomensbeleid gevoerd via het huurbeleid. Dat is niet goed voor de werking van de woningmarkt; kijk naar de lange wachtlijsten en het gebrek aan huizen in het middensegment. Het is ook niet goed voor de doorstroming en voor de kans van mensen om een goede, betaalbare woning te vinden.

De huursombenadering is volgens mijn fractie een stap in de goede richting, maar ik heb nog een paar opmerkingen. De amendementenregen van vandaag laat zien dat we nog steeds heel veel inkomensbeleid via het huurbeleid aan het voeren zijn. Dat verstoort weer een heleboel waar we de komende jaren waarschijnlijk last van gaan hebben.

Ik heb afgelopen dinsdag grote zorgen uitgesproken over de driejaarlijkse inkomenstoets. Er ligt nu een amendement van de heer Van Vliet om naar een jaarlijkse toets te gaan. Wij zijn blij met dat amendement en zullen dat steunen.

De heer **Ronnes** (CDA):
De heer Koolmees zegt dat hij er geen voorstander van is om inkomensbeleid via het huurbeleid te voeren. In de basis ben ik dat met hem eens, maar je ziet dat er pijnpunten in zitten voor gezinnen en voor ouderen. We zullen het beleid moeten aanpassen om waar mogelijk de scherpe kantjes ervan af te halen.

De heer **Koolmees** (D66):
Over dat laatste punt zijn wij het eens, maar bij het inkomensbeleid gaat het ook om het koopkrachtbeleid. We hebben ieder jaar in augustus een discussie over het koopkrachtbeleid; over de belastingtarieven, de toeslagen, de belastingteruggave. Dan hebben wij aandacht voor mensen die in een kwetsbare positie zitten, zoals gezinnen met kinderen, in het spitsuur van het leven, of inderdaad ouderen met een klein aanvullend pensioentje. Daarover zijn wij het eens, maar het punt is dat we op alle terreinen tegelijkertijd bezig zijn; met het huurbeleid, het zorgbeleid, het arbeidsmarktbeleid, het lokaal of gemeentelijk beleid. Als gevolg daarvan worden we al decennia geconfronteerd met een heel grote armoedeval of werkloosheidsval. Niet voor niets heeft mevrouw Schouten afgelopen dinsdag aandacht gevraagd voor mensen met een inkomen tussen €39.000 en €45.000. Zij hebben nergens recht op; niet op toeslagen, niet op inkomensondersteuning. Zij vallen inderdaad tussen wal en schip. Als we daar iets aan willen doen, moeten we ermee ophouden om overal pleisters op te plakken en het fundamenteel aan gaan pakken.

De heer **Ronnes** (CDA):
In de basis ben ik het inderdaad eens met de heer Koolmees, maar ik denk dat we bij de invoering van deze wet ervoor moeten zorgen dat de ruimte tussen de wal en het schip niet groter wordt, want dan vallen er nog meer mensen in het water.

De heer **Koolmees** (D66):
Dat ben ik ook met de heer Ronnes eens, maar het punt is dat we steeds de kans voorbij laten gaan om er echt wat aan te doen. Ik refereer aan de stelselherziening van de belastingen van het afgelopen jaar, maar ook aan de discussie over het huurbeleid. Dan krijg je uitzondering op uitzondering. Dat is ingewikkeld in de uitvoering en in de communicatie met mensen, maar de uitwerking ervan op de woningmarkt is ook ongewis. Die wachtlijsten die in de afgelopen decennia zijn ontstaan, zijn er niet voor niets. Daarom klinkt aan deze kant een beetje een hartenkreet: laten wij het eenvoudiger doen; laat de markt werken zodat mensen een eerlijke kans hebben op een woning. Mijnheer De Vries heeft daar ook wel een mening over.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Koolmees heeft allerlei bezwaren tegen de techniek, maar alle mensen die nu een extra huurverhoging krijgen, hebben helemaal niks met die techniek te maken. Zij hebben gewoon te maken met het feit dat een groter deel van hun budget aan huur moet worden besteed. Uit staatjes van het Nibud blijkt dat grote gezinnen, maar ook een hoop gepensioneerden nauwelijks de mogelijkheid hebben om meer geld vrij te maken voor huur. Natuurlijk, als wij de techniek veranderen, kunnen wij alles opnieuw inregelen en opnieuw bekijken hoe het uitpakt. Maar nu wij dat niet doen, moeten wij er toch voor zorgen dat deze mensen worden ontzien?

De heer **Koolmees** (D66):
Ik heb nu het voordeel dat ik zowel woordvoerder financiën als woordvoerder wonen ben. Precies dit punt is namelijk aan de orde geweest bij de behandeling van het Belastingplan. Daarbij ging het ook over mensen met een middeninkomen in het spitsuur van hun leven, voor wie bijvoorbeeld de kosten van kinderopvang hoog zijn. Wij hebben allerlei amendementen ingediend om ervoor te zorgen dat het belastingstelsel ambitieuzer zou worden, juist om die mensen te ontzien en voor hen meer koopkracht te realiseren. Al die amendementen zijn door de Partij van de Arbeid weggestemd. Ik vind het makkelijk, en ook een beetje frustrerend — laat ik het zo formuleren — dat op het huurbeleid wordt gefinetuned. Het huurbeleid is immers weliswaar een belangrijk onderdeel, maar ook een klein onderdeel van het hele koopkrachtplaatje. Daarbij wordt echter op de vierkante millimeter aan de knoppen gedraaid. Ik zeg het nog een keer: dat heeft tot gevolg dat de woningmarkt in Nederland al decennialang is verstoord. Mensen moeten daardoor acht tot tien of twaalf jaar wachten op een betaalbare goede woning. Dat zou de heer De Vries ook van belang moeten achten.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
De heer Koolmees weet dat de Partij van de Arbeid als geen ander in deze Kamer zegt: bouwen, bouwen, bouwen, want er dreigt een nieuwe woningnood. Kunstmatige herverdelingen en zo zijn nodig omdat er een tekort is, maar de enige oplossing is bouwen. Op dat vlak zijn wij dus elkaars bondgenoten. Ik geef toe dat de heer Koolmees wat dieper in al die financiële debatten zit, maar nu die financiële afspraken er zijn, sta ik vandaag voor de keuze: gaan wij die ouderen en die gezinnen met kinderen nu extra huur opleggen? Onder deze omstandigheden kunnen die mensen die niet dragen. Wij moeten dat voorkomen. Ik hoop dat D66 dat ook inziet.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik ben er een groot voorstander van om mensen in het spitsuur van het leven en gezinnen met kinderen te ontzien. Daar hebben wij bij de behandeling van de begroting en van het Belastingplan ook concrete voorstellen voor gedaan. Wij hebben voorgesteld om de arbeidskorting en de kinderopvangtoeslag te verhogen. Sterker nog, wij hebben met het kabinet onderhandeld om ervoor te zorgen dat de kinderopvangtoeslag inderdaad met 200 miljoen zou worden verhoogd. Daar ben ik het dus mee eens.

Ik ga de discussie niet herhalen. Met de beste bedoelingen en met de beste achtergronden wordt steeds aan deze knopjes gedraaid, maar het probleem is dat je zo een nieuw probleem creëert dat zich over een paar jaar voordoet. En daar zou ik nou eindelijk een keer vanaf willen.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik hoor de heer Koolmees zeggen dat D66 de woningmarkt minder wil verstoren. Dan is het toch vreemd dat D66 tegelijkertijd zegt dat de grenzen open moeten, waardoor honderdduizenden niet-westerse allochtonen Nederland binnenkomen voor wie er helemaal geen woningen zijn? Dat weet de heer Koolmees ook. Mensen die al jaren op de wachtlijst staan, wordt ineens een woning ontnomen omdat weer een asielzoeker voorgaat. Dan is het wel makkelijk om hier te zeggen dat je de woningmarkt niet wilt verstoren, maar D66 verstoort juist de woningmarkt door honderdduizenden mensen binnen te laten voor wie wij geen huizen hebben.

De heer **Koolmees** (D66):
Over welk onderwerp het ook gaat, de heer Madlener spreekt altijd over immigranten en vluchtelingen. Ik ben het onmiddellijk met de heer Madlener en de heer De Vries eens dat er meer bijgebouwd moet worden. Daarom heeft D66 de plannen van deze minister voor tijdelijke woningen en het ombouwen van kantoren ook gesteund. De komende jaren zal er nog veel moeten gebeuren. Zeker. Ik vind het echter een beetje makkelijk van de heer Madlener dat hij steeds de vluchtelingencrisis erbij haalt. Nederland heeft echt de morele verantwoordelijkheid om daar verantwoord mee om te gaan en om mensen een kans te geven. Zo luidt de wet. Als mensen hier een verblijfsvergunningen krijgen, moeten zij ook de kans krijgen om goed te wonen. Zij moeten de kans krijgen om te integreren, om aan het werk te gaan en naar school te gaan. Zo kunnen ze ook bijdragen aan de Nederlandse maatschappij. Waar het ook over gaat, de heer Madlener sleept dit onderwerp er iedere keer met de haren bij en maakt daarover dan een gratuite opmerking.

De heer **Madlener** (PVV):
Het gaat hier over de essentie van het wonen: als je iemand binnenlaat, moet je een huis hebben en dat hebben we niet. Hoe kunt u zeggen dat het een vreemde koppeling is? Het is juist het begin van alle problemen. U laat mensen binnen, terwijl u weet dat er te weinig woningen zijn. Nederlanders die al jaren op een wachtlijst staan, komen daardoor weer op een wachtlijst. Ik heb een amendement ingediend om die voorrangsregeling voor statushouders te schrappen. Ik neem aan dat D66 dat in ieder geval zal steunen.

De heer **Koolmees** (D66):
Dat zeker niet, dat weet de heer Madlener ook. Ja, er moet gebouwd worden. Ja, er moet meer gebouwd worden. Ja, we staan als maatschappij inderdaad voor een uitdaging. Tegelijkertijd wordt 5% van de vrijkomende huizen gereserveerd voor mensen met een urgentiestatus. Laten we dus niet doen alsof dit hét probleem is van de woningmarkt. We hebben namelijk al jaren, misschien al decennia, heel lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen. Daar moeten we iets aan doen. Daarom moeten we bouwen en daarom moeten we de woningmarkt beter laten werken.

Ik was gebleven bij de jaarlijkse toets. Ik ben blij met het amendement van de heer Van Vliet. Het is echter nog steeds raar dat, zoals ik aangaf in mijn voorbeeld van afgelopen dinsdag, de familie De Vries en de familie Van der Linde hetzelfde huis bewonen maar toch ongelijk worden behandeld. Zo gaan we het scheefhuren niet aanpakken en zo gaan we de huurmarkt niet laten doorstromen. Ik heb daarom nagedacht over een amendement en over de wijze waarop je het zou kunnen vormgeven, maar ik ben er eerlijk gezegd niet uitgekomen. Ik dien wel een motie in om dit nader te onderzoeken.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat het maximale huurverhogingspercentage wordt vastgesteld op basis van de hoogte van het huishoudinkomen;

constaterende dat op dit moment het verschil tussen de daadwerkelijke huur en de maximaal toelaatbare huur geen rol speelt bij het vaststellen van het maximale huurverhogingspercentage;

overwegende dat het ook eerlijk is, als de hoogte van de huur een rol speelt, omdat anders huurders die in grotere mate scheefhuren, een lagere absolute huurverhoging krijgen dan huurders die in mindere mate scheefhuren;

verzoekt de regering om een onderzoek uit te voeren naar de wijze waarop de inkomensafhankelijke huurverhoging ook kan worden vastgesteld op basis van de marktconformiteit van de huur, bijvoorbeeld door het instellen van staffels, en de Kamer hierover voor de zomer te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Koolmees. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 46 (34373).

De heer **Koolmees** (D66):
Het is een ingewikkelde motie. U kunt haar zo meteen teruglezen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik ga nu alvast vertellen dat ik daar geen warm gevoel van krijg. Wat de heer Koolmees in anderhalve dag niet is gelukt, is de coalitie in anderhalf jaar niet gelukt: namelijk alles dichtregelen met staffeltjes. Daar kom je gewoon niet lekker uit. Ik snap het probleem van de heer Koolmees heel goed, maar er is gewoon geen oplossing voor.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik daag de minister en zijn ambtenaren uit om er eens goed voor te gaan zitten en daarover na te denken. Ik denk dat deze minister die uitdaging wel aanvaardt.

Mijn fractie steunt de ingangsdatum van 1 januari 2017. Wij vragen daarbij wel of de huren in 2016 worden gematigd. Graag een bevestiging daarvan.

Ik vind het bijzonder dat er een amendement is ingediend dat eigenlijk naar leeftijd discrimineert. Als je 65 jaar bent, een hoog inkomen hebt en scheefwoont, kom je namelijk niet in aanmerking voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, maar als je 64 jaar bent wel. Dat vind ik echt opvallend in het amendement van onder anderen de heer Ronnes.

Een korte opmerking over tijdelijk huren. Voor D66 blijft huren voor onbepaalde tijd de norm. Je huis is immers je thuis. Een tijdelijk contract moet geen proefcontract zijn. Ik ben zeer benieuwd naar de reactie van de minister op het amendement van mevrouw Schouten, dat in lijn ligt met haar wetsvoorstel over de tijdelijke verhuur. Ik ben daar vooral in geïnteresseerd om zo dat proefcontract te voorkomen. Ik wacht de beantwoording daarom met belangstelling af.

De **voorzitter**:
De minister heeft aangegeven dat hij meteen op de vragen kan antwoorden, dus ik geef hem meteen het woord voor zijn tweede termijn.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Ik dank de Kamer voor alle aanvullende vragen. Ik zal ze in de volgorde van de spreker beantwoorden. Een aantal vragen zijn door meerdere sprekers gesteld. Ik denk dat het onvermijdelijk zal zijn dat ik veel tijd aan de heer Bashir zal besteden. Ik gun hem dat van harte. Doordat ik via mijn antwoord op de vragen van anderen ook een aantal van zijn vragen kan beantwoorden, kan ik naar het einde toe wat korter worden. Als ik daardoor een vraag vergeet, zal de Kamer er ongetwijfeld tussen komen.

De heer Bashir vroeg als eerste hoe we de uitspraak van gisteren van de Afdeling rechtspraak van de Raad van State moeten duiden en wat die voor gevolgen heeft voor deze wet. Begrijpelijkerwijs vroegen alle Kamerleden daarnaar. De Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft gezegd dat in de wet een expliciete opdracht aan de Belastingdienst moet staan om gegevens over inkomens te verstrekken en dat de Belastingdienst die gegevens niet hoeft te verstrekken als die expliciete opdracht daar niet in staat. Dit stuk wordt in deze wet gerepareerd. Mevrouw Schouten en de heer Bashir hebben gevraagd of ik dat dan niet expliciet door de Raad van State moet laten beoordelen. Voor de goede orde: dat is een ander onderdeel van de Raad van State, namelijk de Afdeling advisering. Die heeft erover geadviseerd, omdat ongeveer gelijk met deze Wet doorstroming huurmarkt 2015 een wet gegevensverstrekking Belastingdienst is ingediend. Dat was een pure reparatiewet. We wisten immers dat er een procedure liep. We hadden de hoop dat die gewonnen zou worden, maar voor de zekerheid en om geen tijd te verliezen is ook op dat specifieke onderdeel een voorstel ingediend. Die wet is in de behandeling in de Kamer iets achter geraakt op deze Wet doorstroming. Dat geeft allemaal niet, maar er is dus al een expliciet advies van de Raad van State op het onderwerp waarover gisteren de gerechtelijke uitspraak was.

Dat is overigens weer een ander onderwerp dan de zaken waar de heer Bashir op wees. De uitspraak van het College bescherming persoonsgegevens ging indertijd over de omvang van de bestanden die gehanteerd werden. Op grond daarvan hebben we de procedure ook aangepast, in die zin dat een verhuurder eerst moet aangeven van welke groepen de inkomensgegevens opgevraagd zouden worden. Daardoor hoeft de Belastingdienst veel kleinere bestanden aan te leveren. Daarna is er ook geen bezwaar meer geweest van het College bescherming persoonsgegevens.

De heer Bashir vroeg als eerste waarom deze haast wordt betracht. Ook de heer Ronnes heeft daar uitgebreid over gesproken. De haast zit 'm erin dat om de matiging van de huren per 1 juli aanstaande mogelijk te maken op basis van de huursom, de wetgeving eigenlijk voor 1 april door de Eerste Kamer zal moeten. Dat is zowel noodzakelijk voor het overleg tussen verhuurders en huurders over de voorgenomen huurverhoging als voor de Belastingdienst.

Kon ik eerder aan de slag gaan met deze wet? Nee, want er was geen overeenstemming tussen Aedes en de Woonbond tot juni vorig jaar. Toen hebben zij een akkoord gesloten. Natuurlijk moest ik op grond daarvan eerst doorrekenen wat de effecten waren. Ik heb de Kamer daar in juli een brief over gestuurd. Vervolgens hebben we daarover een debat gehad. Op grond daarvan moest een wet gemaakt worden. Dat is ook met mijn deskundige ambtenaren echt nog wel een klus. Die wet moest vervolgens nog naar de Raad van State. Zo is het tijdsverloop gegaan.

Nogmaals, ik waardeer het zeer dat de Kamer meewerkt aan een spoedige behandeling, maar ik zie echt met de beste wil van de wereld niet hoe dit sneller had kunnen verlopen zonder recht te doen aan de zorgvuldigheid en rekening te houden met de afspraken tussen de Woonbond en Aedes.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik concludeer dat de minister klaar is met zijn blokje over de uitspraak van de Raad van State. Ik heb daar nog een vraag over. Gisteren kwam de Woonbond met de suggestie dat mensen mogelijk al die huurverhogingen terug zouden kunnen krijgen. Het lijkt me goed dat de minister aangeeft welke gevolgen die uitspraak kan hebben voor de periode van drie jaar die achter ons ligt. Ik vraag hem om een beetje aan verwachtingsmanagement te doen.

Minister **Blok**:
Zeker. De heer Bashir heeft daar ook naar gevraagd. Dat was mijn volgende punt. De Raad van State heeft gewezen op het feit dat er een expliciete verplichting van de Belastingdienst in de wet moet staan. Dat is in feite een privacyargument. Het is wat mij betreft niet aannemelijk dat dit dan ook vervolgens leidt tot een vergoedingsplicht, of van de Staat of van verhuurders, omdat geldelijke schade niet aan de orde is. Er is gewoon een huurverhoging gevraagd. Er waren politiek weliswaar voor- en tegenstanders, maar er is gewoon een parlementaire meerderheid voor gevonden. Het richtte zich echt op het privacy-aspect.

Daarmee kom ik op de bredere politieke weging rond zo'n inkomensafhankelijke huurverhoging. Als ik naar de geschiedenis van de wet kijk — inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn voor het eerst voorgesteld door mijn voorgangers Donner en Spies en aangepast door dit kabinet — maar ook naar dit debat en de ingediende amendementen, dan zie ik een heel aantal wensen. Voor zover ik dat nog niet heb gedaan, zal ik daar straks verder op ingaan. Die wensen hebben betrekking op de hoogte van de inkomensgrens en de vraag welke groep wel of geen gevolgen daarvan ondervindt. Pas in zijn motie — zijn amendementen gaan een andere kant op — zegt de heer Bashir heel expliciet: je zou het niet moeten doen. Dat ben ik niet met de heer Bashir eens. Sociale huurwoningen, goede woningen voor mensen met een kleine portemonnee, zijn in feite een sociale voorziening. Als je die beschikbaar stelt en als er veel vraag naar is, treedt er schaarste op. Dan moet je selectief zijn bij de toewijzing. Dan mag je naar inkomens vragen. Wij accepteren overigens sowieso volgens mij allemaal al — ik dacht ook de heer Bashir — dat dit bij de aanvangshuur gebeurt. Maar nogmaals, gezien de schaarste die er is en het gebrek aan doorstroming vind ik het zuiver dat de wetgever zegt: u mag natuurlijk in uw huis blijven wonen, want dat is een wezenlijk recht, maar als u het kunt betalen, gaan wij toch wat meer van u vragen. Deels wegens de doorstroomprikkel, maar deels ook omdat daardoor de investeringsmogelijkheden van de verhuurders toenemen en er dus meer gebouwd kan worden. Dat is een wens die ook breed wordt gedeeld.

Daarmee kom ik op de vraag die door de heer Bashir is gesteld over het waarom van de nota van wijziging over ouderen. Ook de heer Ronnes ging daarop in. De heer Ronnes vroeg of de Raad van State zich daar niet over zou moeten uitspreken. Welnu, de Raad van State heeft zich daarover uitgesproken. Het was juist de Raad van State die zich in zijn advies afvroeg of het wel logisch is om ouderen uit te sluiten van inkomensafhankelijke huurverhoging. Een aantal sprekers sloot zich daarbij aan in het debat. Naar aanleiding van een debat is het heel gebruikelijk dat niet alleen dat de Kamer amendementen indient, maar ook dat een minister zegt: ik begrijp uw punt en ik ben het ermee eens, dus ik dien van mijn kant een nota van wijziging in. Als een minister dat nooit deed, zouden wij een soort gesprek tussen doven hebben. Deze specifieke nota van wijziging is er dus gekomen naar aanleiding van het advies van de Raad van Staten en naar aanleiding van het debat.

De heer **Ronnes** (CDA):
Tot zover begrijp ik de uitleg. Wat mij wel bevreemdt, is dat de nota van wijziging zuiver werd benoemd als een redactionele wijziging. Wetende dat de impact kon zijn wat die was toen de uitspraak van de Raad van State gisteren kwam, was het dan niet zuiverder geweest om er het risico bij te vermelden en aan te geven waarom die wijziging is doorgevoerd, en het niet alleen als een redactionele wijziging naar de Kamer te sturen?

Minister **Blok**:
Er was een eerste nota van wijziging die vooral redactioneel was. Die bevatte niet het kernpunt van de uitspraak van de Raad van State van gisteren, want dat zat al in de wet. De eerste nota van wijziging betrof een aantal punten, onder meer de zorg die mevrouw Schouten het meest duidelijk uitsprak, namelijk dat bij het omzetten van een huurcontract voor bepaalde tijd in een contract voor onbepaalde tijd de huur helemaal opnieuw zou kunnen worden vastgesteld. Dat zat in de eerste nota van wijziging. De tweede nota van

wijziging had betrekking op het niet meer uitsluiten van gepensioneerden van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Die zijn vervangen door grotere gezinnen. Nogmaals, dat was naar aanleiding van een combinatie van het advies van de Raad van State en het debat zoals wij dat hier hebben gevoerd.

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik zal de eerste nota nog eens goed lezen, maar volgens mij stond daar toch echt wel iets in over de inkomensverstrekking.

Minister **Blok**:
Ja, maar dat was een puur tekstueel punt, niet het hoofdpunt waar ik het net over had. Maar natuurlijk kunt u het nog een keer goed nalezen.

De heer **Madlener** (PVV):
Over die ouderen gesproken: de minister heeft in zijn eerste wetsvoorstel aan de Kamer een heel goede reden gegeven waarom juist voor gepensioneerden een uitzondering moest gelden, namelijk dat de doorstroming waarvoor het voorstel bedoeld is, bij gepensioneerden gewoon veel minder aan de orde is. Zij kunnen geen hypotheek krijgen, zij zitten misschien nog vijf jaar te wachten voordat ze naar een verzorgingshuis gaan. Dat was een heel legitieme reden om de gepensioneerden uit te sluiten van die gekke maatregel. Waarom komt de minister daar nu zomaar, op zo'n laat moment, op terug? Waarom laat hij de ouderen daarmee in de steek, wetend dat juist zij onder dit kabinet ook qua koopkracht al zo enorm hebben ingeleverd? Waarom?

Minister **Blok**:
Het debat hierover hebben wij in eerste termijn heel specifiek gevoerd. De Raad van State wees erop dat het koopkrachtprobleem niet zozeer bij ouderen zit. De heer De Vries, maar ook anderen, wezen daar ook op. De Nibud-cijfers geven aan dat het koopkrachtprobleem vooral bij grotere gezinnen zit. Inmiddels is er overigens een amendement ingediend waarover ook enige discussie is geweest. Ik zal daar zo meteen een oordeel over uitspreken. Daarin zal ik nog een keer op die afweging ingaan.

De **voorzitter**:
Wie de eerste indiener is, daarover is overigens geen discussie, maar dat geheel terzijde.

Minister **Blok**:
Daar heeft de voorzitter gelijk in.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik weet niet onder welke steen de minister heeft gezeten de afgelopen jaren, maar als het gaat om koopkracht en ouderen moet de minister niet doen alsof daar geen probleem is. Het zijn juist de ouderen met de aanvullende pensioenen die door deze wijziging extreem gepakt worden, vergeleken bij andere groepen. Zij hebben de afgelopen jaren heel veel ingeleverd. Mensen zijn natuurlijk ook gewend aan een bepaald inkomen en aan bepaalde uitgaven. Als je constant, jaar op jaar, diezelfde groep ouderen met een extra pensioentje pakt in hun portemonnee, dan kan het toch niet zo zijn dat de minister hier verklaart dat er geen enkel probleem bestaat met de koopkracht van die ouderen. Nee, het zijn juist de ouderen die problemen hebben met de koopkracht!

Minister **Blok**:
Ik wil ook niet in de mond gelegd krijgen dat er geen enkel probleem zou zijn met de koopkracht. Het kabinet heeft de afgelopen jaren lastige maatregelen moeten nemen, die eigenlijk iedere Nederlander in de portemonnee heeft gevoeld, ook de ouderen. Zowel de cijfers van het Nibud als uitspraken van de Raad van State waren aanleiding om te zeggen: er is een dringender knelpunt bij grote gezinnen. Vandaar dat ik met die nota van wijziging ben gekomen.

De heer **Madlener** (PVV):
Voorzitter.

De **voorzitter**:
Ik zie dat u uw interruptie in drieën wil doen, mijnheer Madlener. Eigenlijk doen we dat in tweeën en als ik een uitzondering maak voor u, dan is het gevaar dat iedereen zich op die uitzondering gaat beroepen. Dus laten we het houden bij interrupties in tweeën.

De heer **Ronnes** (CDA):
Om terug te komen op het punt van die senioren. Aan de ene kant heb je het inkomensvraagstuk, aan de andere kant zijn de ouderen, die geconfronteerd worden met hoge huurstijgingen, vaak niet meer in de positie om nog een hypotheek te krijgen om bijvoorbeeld door te stromen naar een koopwoning. Dat maakt de situatie van ouderen wel echt anders dan die van mensen die vroeger in hun wooncarrière zitten.

Minister **Blok**:
De heer Ronnes heeft gelijk dat het voor ouderen vaak lastig is om een hypotheek te krijgen. Niet onmogelijk, maar vaak lastiger. Ik wilde in één blokje op alle amendementen ingaan, maar het is wel logisch om nu het amendement van de heren Ronnes en De Vries, en het amendement van de heer Madlener direct te becommentariëren. Ik heb aan de Kamer laten weten wat de effecten zijn op het verdienvermogen van de verhuurders, en verdienvermogen betekent het vermogen om woningen te bouwen en te renoveren. Dat weegt bij mij zwaar. Dat zou nog eens 13 miljoen voor de woningcorporaties zijn en 2 miljoen voor andere verhuurders.

De heer Ronnes heeft een amendement ingediend dat wat meer financiële ruimte geeft. Waarschijnlijk zal het mij niet lukken om de opbrengst daarvan precies te berekenen. Het is een beetje terra incognita. De heer Van der Linde vroeg ernaar. Ook woningcorporaties hebben aangegeven, te hechten aan de mogelijkheid om bij nieuwe verhuur mede op basis van investeringen de huur te verhogen. Het geeft een zekere ruimte. Gezien de combinatie van deze amendementen laat ik beide over aan het oordeel van de Kamer.

Ik keer terug naar de vragen van de heer Bashir. Hij heeft naar die nota van wijziging gevraagd. Hij herhaalde een aantal vragen uit de eerste termijn. Een deel daarvan heb ik overigens wel beantwoord, bijvoorbeeld de vraag waarom de wetten niet ontvlecht zijn. Ik heb daarover in eerste termijn een discussie met de heer Koolmees gehad. Ik heb aangegeven dat een deel van de wetgeving tot minder investeringen leidt. De huursom wordt op een lager niveau vastgesteld dan nu. Dat deel leidt ook tot minder doorstroming. Ik vind het echter wel van gewicht dat Aedes en de Woonbond zo'n akkoord sluiten en daarom ben ik gaan zoeken naar manieren om dat akkoord toch in een wet vast te leggen, waarbij tegelijkertijd het nadeel wordt ondervangen. Ik heb dit gecombineerd met de al veel langer levende wens in de sector om onder strenge voorwaarden een aantal mogelijkheden voor tijdelijke contracten te bieden. Dat kan verhuurders, zeker de kleine particuliere verhuurders die nu nog niet durven te verhuren, over de streep trekken. Een deel van het nadeel van de huursombenadering kon ik daarmee ondervangen. Vandaar de combinatie.

De heer Bashir vroeg de garantie dat mensen niet op straat komen na een tijdelijk contract. Er wordt een aantal vormen van tijdelijke contracten voorgesteld. Bij sommige vormen is dat bezwaar ondervangen mede door een amendement van de heer De Vries om grote gezinnen naar een volgende woning te begeleiden. Bij puur een contract voor bepaalde tijd is het niet logisch om daar van tevoren afspraken over te maken, omdat beide partijen er bewust voor kiezen om tijdelijk te huren. In andere vormen is hierin voorzien.

De heer Bashir vroeg een reactie op de enquête van de NOS over de aanpak van het scheefwonen. Het was natuurlijk een beetje een enquête om een impressie te krijgen. Ik heb de cijfers van de Belastingdienst, die toch een positief beeld laten zien, met de Kamer gedeeld. Ik ben positief gestemd, maar wij gaan nog uitgebreid evalueren. Een kwantitatief doel voor een nieuwe wet op onbekend terrein zou wel erg dapper zijn. Maar natuurlijk, ik evalueer om te zien of de beoogde effecten er ook zijn.

De heer **Bashir** (SP):
Wij hebben nu een groot wetsvoorstel. Eigenlijk zijn het twee wetsvoorstellen die in elkaar zijn geschoven. De minister zegt dit te hebben gedaan om de woningnood te verminderen: de wachtlijsten worden korter en de doorstroming komt op gang. Maar wij moeten toch doelstellingen hebben, bijvoorbeeld dat de wachtlijsten minder zijn, dat de doorstroming op gang komt of dat er straks minder scheefwoners — zoals de minister die definieert — zijn? Daar hebben wij helemaal geen cijfers over gekregen. Wij kunnen deze minister dus nergens op afrekenen.

Minister **Blok**:
Het is niet zo dat er helemaal geen cijfers zijn. De cijfers van de Belastingdienst heb ik met de Kamer gedeeld. Als wij straks weer gaan meten is niet uit te elkaar te trekken welk deel van de doorstroming nu wordt veroorzaakt door het inkomensafhankelijke aspect en welk deel door de mogelijkheid om tijdelijk te huren. Het is zeer terecht dat wij kijken of er meer beweging in de woningmarkt komt. Vandaar dat wij met elkaar hebben afgesproken dat er een staat van de volkshuisvesting, een staat van de woningmarkt komt. Deze wet zal uitgebreid geëvalueerd worden.

Ik zal nog ingaan op de vragen van de heer De Vries. De cijfers die wij hebben, wijzen de goede kant uit, maar het is onmogelijk om precies uit te elkaar te trekken wat nu door welk stukje wordt veroorzaakt.

De heer **Bashir** (SP):
We hebben in het verleden een soortgelijk wetsvoorstel gehad, waarmee bijvoorbeeld de inkomensafhankelijke huurverhoging werd ingevoerd. Toen hebben wij ook geen doelstellingen van de minister gehoord, om vast te stellen of het beleid wel of niet succesvol is. Nu slechts 3% van de scheefwoners, zoals de minister dat definieert, is verhuisd en alle andere zijn blijven zitten, zegt de minister: zie je wel, het is succesvol geweest. Je kunt het natuurlijk ook anders definiëren, namelijk dat maar 3% is verhuisd en dat de rest dus is blijven zitten. Daarom blijft de vraag waarom de minister geen kwantitatieve doelstellingen durft te stellen.

Minister **Blok**:
Er blijft een hardnekkig misverstand over procentpunten en procenten in het debat met de heer Bashir. Het aandeel huurders in de hoogste inkomenscategorie is gedaald van meer dan 26% naar ongeveer 23%. Dat is dus 3% van het totale aantal huurders. Van de groep met de hoogste inkomens, de groep waar we ons op richten met het inkomensafhankelijke beleid, is dus meer dan 10% in drie jaar in beweging gekomen. Meer dan 10%, mag ik dat als een positief cijfer interpreteren in een woningmarkt die tot nu toe überhaupt geen prikkels kende waar het ging om scheefwonen? Nogmaals, we gaan het nog uitgebreider evalueren om het uit te pellen, maar het gebruik van cijfers door de heer Bashir klopt niet helemaal.

De **voorzitter**:
Mijnheer Bashir, ik stond het de heer Madlener niet toe. Hebt u cijfers die anders doen denken?

De heer **Bashir** (SP):
Ik vraag me af of je het zo kunt stellen als de minister zegt. Ik zie dat in 2014 het inkomen van 4,6% van de mensen onbekend was en in 2015 van 8,5%. De 3% die is verdwenen, kan dus ook daarin zitten. Dan kun je wel zeggen dat ze zijn uitgestroomd, maar dat kun je niet hard stellen.

Minister **Blok**:
Ze zullen niet allemaal opeens geen inkomen meer hebben. Ook hier val ik in herhaling. De cijfers van de Belastingdienst wijzen de goede kant op. We doen een evaluatie om nog dieper te prikken naar de precieze achterliggende factoren.

Ik kom op de moties en het nieuwe amendement van de heer Bashir, dat ik nog niet had becommentarieerd. Dat is het amendement op stuk nr. 32, dat de maximale huurverhoging voor huishoudinkomens onder €66.421 op inflatie zet. Het positieve dat ik eraan zie, is dat ook de heer Bashir erkent dat een inkomenstoets van belang is. Die is immers nodig voor dit amendement. Het inkomen dat hij hanteert, vind ik echter veel te hoog. Dit is een groep waarvan we in wetgeving hebben vastgelegd dat die niet hoort tot de doelgroep van de sociale woningbouw. Het is een groep

die ook echt wat meer huur kan betalen. Daarom ontraad ik het amendement op stuk nr. 32.

Dan kom ik op de moties van de heer Bashir. Zijn motie op stuk nr. 38 verzoekt om in 2016 af te zien van inkomensafhankelijke huurverhoging en de huurprijs inflatievolgend te laten zijn. Die is dus enigszins in strijd met het amendement. Ook deze motie moet ik ontraden, omdat ik graag de prikkel tot doorstroom wil houden en de extra investeringscapaciteit die de inkomensafhankelijke huurverhoging oplevert.

Zijn motie op stuk nr. 39 verzoekt de regering om in een ministeriële regeling het aantal tijdelijke huurcontracten dat een verhuurder mag aangaan te maximeren en deze ministeriële regeling aan de Tweede Kamer voor te leggen. Dat lijkt mij eigenlijk in de praktijk niet uitvoerbaar. Er zijn verhuurders die naar hun aard veel met tijdelijke huurcontracten zullen werken, bijvoorbeeld verhuurders die zich richten op studentenwoningen. Door het campuscontract en mogelijk ook door het jongerencontract, als het initiatiefwetsvoorstel van mevrouw Schouten wordt aangenomen, zal daar een heel groot aandeel tijdelijke huur zijn. Ik kan me ook voorstellen dat een verhuurder zich specifiek gaat richten op mensen die tijdelijke arbeid verrichten. Ook daarbij zal het een groot aandeel zijn. Bij een andere verhuurder zal het een heel klein aandeel zijn. Dat kan ik niet in een ministeriële regeling knippen. Daarom moet ik deze motie ontraden.

Dan de derde motie van de heer Bashir, op stuk nr. 40. Daarin wordt de regering verzocht, ervoor te zorgen dat er geen nieuwe bruikleencontracten worden afgesloten met mensen die antikraak wonen, en om een overgangsregeling voor te leggen. De bruikleenovereenkomst is in een aantal gevallen wat mij betreft juist wenselijk, anders blijven gebouwen leegstaan. Ik heb een aantal voorbeelden genoemd in de eerste termijn. Overigens zou het uitvoeren van de motie ook een hele wetswijziging vragen. Het gebruik van bruikleencontracten zal echter wat mij betreft afnemen als gevolg van deze wet, omdat we andere, nette wettelijke mogelijkheden creëren. Maar er blijven gevallen waarbij het ook echt goed is dat gebouwen gebruikt worden en niet leeg blijven staan. We hebben zulke voorbeelden ook in de eerste termijn besproken.

De heer Van der Linde zei dat hij in de combinatie van enerzijds het amendement van hemzelf om een contract van twee jaar mogelijk te maken en anderzijds het amendement over tussentijdse opzegging, ik meen van de heer De Vries, een verbetering van de wet voor zich ziet. Ik ben het daarmee eens. Ik laat beide amendementen graag over aan het oordeel van de Kamer.

De heer Van der Linde vroeg om een reactie op de motie van de heer Ronnes en de heer De Vries, en om de bijbehorende cijfers. Die heb ik zojuist gegeven.

Met de heer Van der Linde is het mijn doel om de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State van gisteren snel te herstellen. De sleutel daarvoor zit in dit wetsvoorstel. Daarnaar vroeg ook de heer Van Vliet: dat herstel zit inderdaad in deze wet. Daar heeft de Raad van State ook al naar gekeken, in de vorm van die andere wet.

Met de definitie van doorstroming die de heer Van Vliet nu hanteerde, dus van de gereguleerde naar de niet-gereguleerde sector, ben ik het volstrekt eens.

Daarmee kom ik bij de motie van de heer Van Vliet, op stuk nr. 42. Daarin wordt de regering verzocht om, ten einde te kunnen beoordelen of die doorstroming er ook is, de cijfers daarover in de evaluatie van de wet mee te nemen. Dat zeg ik graag toe. Deze motie laat ik dus graag over aan het oordeel van de Kamer.

Mevrouw Schouten is nu niet aanwezig in de zaal, maar ongetwijfeld luistert ze mee of leest ze mee. Zij vroeg ook of de Raad van State nog kan kijken naar de correctie op de gegevensverstrekking die in deze wet zit. Ik zei al dat dat al is gebeurd in het advies op de wet over de gegevensverstrekking door de Belastingdienst.

Mevrouw Schouten heeft ook nog een amendement ingediend, op stuk nr. 37. Daarin stelt zij voor dat er voor tijdelijke contracten een aanzegging en een rechterlijke toets nodig zijn. Mijn oordeel hierover wil ik eigenlijk in tweeën knippen. Een rechtelijke toets zou de aard van het tijdelijke contract echt geweld aandoen. Ik zei al dat het de bedoeling is om extra aanbod op de huurmarkt te creëren. Ik noemde als voorbeeld mensen die in Parkstad Limburg wonen, een huis leeg hebben staan en helemaal geen inkomsten hebben. Er is vraag naar huurwoningen en ze vinden het kennelijk toch spannend om die stap te zetten. Die mensen zou ik graag over de streep willen trekken. Ik trek hen niet over de streep als zij de boodschap zouden krijgen dat ontbinding van het huurcontract altijd via de rechter moet verlopen. Ik heb er echter geen moeite mee als wij met elkaar afspreken dat, laten we zeggen een maand voor het vervallen van ook een tijdelijk huurcontract, de verhuurder nog eens een kennisgeving verstuurt waarin staat dat het inderdaad het voornemen is om het huurcontract te beëindigen, zoals al was afgesproken. Dat draagt namelijk bij aan helderheid en aan het netjes met elkaar omgaan. Als het amendement in die zin zou kunnen worden aangepast, laat ik het oordeel erover graag aan de Kamer. In de huidige vorm moet ik het ontraden.

De **voorzitter**:
Nu wreekt zich dat mevrouw Schouten niet in de zaal aanwezig is. We houden het er dus voorlopig op dat de minister het amendement ontraadt, met daarbij de mededeling dat mevrouw Schouten hiervan op de hoogte wordt gesteld en dat zij zelf kan bewerkstelligen dat het oordeel van de regering andersluidend wordt.

Minister **Blok**:
Met daarbij de bereidheid van de regering om het amendement met zo'n aanpassing alsnog oordeel Kamer te laten.

De heer **Koolmees** (D66):
Dan spreek ik even namens mevrouw Schouten, denk ik, hoe gevaarlijk het ook is dat ik dit zeg. Ik had dezelfde vraag. Ik begrijp dat de verhuurder een maand voor het beëindigen van het tijdelijke contract een kennisgeving stuurt. Dat is netjes, want dan is iemand op de hoogte. Wat zijn de consequenties als dat niet gebeurt? De discussie gaat over het van rechtswege beëindigen versus het voorstel dat nu in

de wet staat. Dat is ook de crux van het amendement. De minister zegt de rechterlijke toets niet te willen. Zijn overwegingen begrijp ik, maar de crux is natuurlijk de vraag wat er met het contract gebeurt als de verhuurder geen brief stuurt.

Minister **Blok**:
Dan mag je er natuurlijk van uitgaan dat de verhuurder daarmee aangeeft te willen verlengen.

De heer Koolmees stelde nog de specifieke vraag in hoeverre dit verschilde van de initiatiefwet van mevrouw Schouten zelf. Het is het handigst dat ik die vraag nu beantwoord. Het verschil schuilt in de aanvulling op de bestaande clausule "dringend eigen gebruik". Daarbij moet dus in plaats van de jongere die vertrekt een andere jongere komen. Daar kan een rechter desgewenst op toetsen. Dat is anders dan bij een contract voor een jaar of, als het amendement van de heer Van der Linde wordt aangenomen, een contract voor twee jaar, waarin van tevoren is overeengekomen dat het tijdelijk is, bijvoorbeeld in verband met de duur van een arbeidsovereenkomst of een andere reden. Waarop zou de rechter dan nog moeten toetsen? Dan ontstaat dus die grote onzekerheid die ik niet wil.

De heer **Koolmees** (D66):
Dat begrijp ik. Ik ben een simpele econoom, geen jurist. De voorzitter is wel jurist. Ik begrijp altijd dat de crux in het Burgerlijk Wetboek zit. De formulering daarvan is die dringende reden, een soort limitatieve opsomming, terwijl de wetgeving nu het omgekeerde behelst. Wordt door deze aanpassing van het amendement van mevrouw Schouten de crux dat het contract automatisch wordt omgezet in een contract voor onbepaalde tijd als de verhuurder die brief niet een maand van tevoren stuurt? Wat zijn de wetstechnische implicaties hiervan?

Minister **Blok**:
Dat mag dan worden aangenomen, maar je kunt niet naar de rechter stappen en zeggen: ik heb me toch bedacht. Je was met elkaar overeengekomen dat het voor een bepaalde duur was.

De heer **Koolmees** (D66):
Dat begrijp ik. Als simpele econoom zeg ik dan: je hebt met elkaar een contract gesloten voor een of, na eventuele aanneming van het amendement, twee jaar. Een maand voor het verlopen van dat tweejarencontract stuurt de verhuurder een brief. Het contract wordt opgezegd. Dan is er geen vergoeding of onkostenvergoeding meer mogelijk. Dat begrijp ik, want beide partijen zijn van tevoren een tijdelijk contract aangegaan voor twee jaar. De crux voor mevrouw Schouten schuilt volgens mij in het punt dat het contract gewoon doorloopt als de verhuurder die brief niet stuurt.

Minister **Blok**:
Ja, dan mag de huurder ervan uitgaan dat er kennelijk geen gebruik van wordt gemaakt. Eerder hebben we in de wet gezet dat er een contract voor onbepaalde tijd ontstaat als de huurder gewoon blijft wonen en de verhuurder daarop niet reageert.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dit is echt een cruciaal punt, voorzitter. Voor de duidelijkheid voor mijn fractie: betekent dit dat de bepaling "van rechtswege vervalt het contract" uit de wet verdwijnt als mevrouw Schouten het amendement aanpast zoals de minister nu formuleert en dat amendement wordt aangenomen?

Minister **Blok**:
Nee, dat is weer niet zo. Het van rechtswege vervallen blijft zo, want anders zou je die rechterlijke toets wel weer krijgen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dat snap ik niet. U zegt eerst dat de verhuurder een maand voor het verstrijken van de termijn van het contract een kennisgeving moet doen en dat, op het moment dat hij dat niet doet, de huurder ervan uit mag gaan dat het contract wordt omgezet in een contract voor onbepaalde tijd. Dan snap ik niet meer wat dat "van rechtswege vervallen" nog voor een betekenis heeft. Dan heeft dat toch verder geen strekking meer?

Minister **Blok**:
Zeker, omdat er geen inhoudelijke toetsing door de rechter meer plaatsvindt. Dat is het wezenlijke verschil met de initiatiefwet van mevrouw Schouten zelf. Daarin kan de rechter nog toetsen of er inderdaad een andere huurder is die aan de criteria voldoet. Bij een contract voor bepaalde tijd is dat niet zo. Er kan nog wel getoetst worden of aan de fatsoensnorm is voldaan, die wij dan zouden introduceren, dat er op tijd een brief is gestuurd. Dat vind ik in het zakelijke verkeer nu ook weer niet onredelijk.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Hieraan gaat nog een paar dagen worden geklust, begrijp ik. Is het misschien een suggestie om te bekijken hoe wij dit in het arbeidsrecht hebben georganiseerd? Daar geldt immers hetzelfde. Voor een arbeidscontract voor een jaar zullen ook wel regels zijn. Misschien kunnen wij proberen dat gelijk te trekken.

Minister **Blok**:
Grosso modo lijkt het daarop. Ook daar vindt bij tijdelijke contracten een aanzegging plaats. Om echt te kunnen vergelijken moet ik het op papier doen. Ik ben wel bereid om dat voor de stemmingen van dinsdag ter beschikking te stellen.

De **voorzitter**:
Begrijp ik hieruit dat u toezegt dat u nog een brief stuurt, of zegt u toe dat u met mevrouw Schouten in gesprek gaat om dit amendement zo aan te passen dat het ook de goedkeuring van de regering kan wegdragen?

Minister **Blok**:
Eigenlijk zijn er twee vragen. Als het amendement in deze lijn wordt aangepast, kan ik het oordeel aan de Kamer laten. Dan is er nog een nieuwe vraag van de heer Van der Linde, namelijk of wij de vergelijking kunnen trekken met wat in het arbeidsrecht gebruikelijk is. Dat zou ik in een brief moeten doen, want dat kan ik niet even uit mijn hoofd zeggen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik wilde het alleen als suggestie meegeven. Een aparte brief is een beetje overdreven.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Die vergelijking van collega Van der Linde is eigenlijk een heel aardige. Een tijdelijk arbeidscontract tussen werkgever en werknemer houdt van rechtswege op. Dat is de situatie. Zelf ben ik ook jurist. Nu hebben wij het over iets essentieels, namelijk een tijdelijk huurcontract. Dat is niet anders dan een tijdelijk arbeidscontract. Dat moet van rechtswege stoppen. Als er een handeling nodig is om het te laten stoppen, is het gewoon geen tijdelijk contract meer. Kan de minister bevestigen dat de term "van rechtswege" in de wet blijft en dat het dus een tijdelijk contract is?

Minister **Blok**:
Zeker, het blijft van rechtswege, dat was ook de discussie die ik net met de heer De Vries had. Je voegt een kennisgeving toe.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Dank u wel, minister, dan kan ik voor het wetsvoorstel stemmen. Als wij "van rechtswege" eruit halen, verdwijnen de tijdelijke contracten en heeft het hele wetsvoorstel geen zin. Ik ben dan ook blij dat de minister de ChristenUnie niet de hele huurmarkt van Nederland laat bepalen.

Minister **Blok**:
De ChristenUnie en andere partijen hebben natuurlijk recht op hun verbeteringsvoorstellen. Langs deze route probeer ik daarvoor een werkbare oplossing te vinden.

Mevrouw Schouten heeft twee moties ingediend. In de motie op stuk nr. 43 wordt de regering verzocht afspraken te maken met verhuurders over publicatie van de huursom, bijvoorbeeld in het jaarlijkse voorstel voor huurverhoging, en dat de huurcommissie kan beschikken over de onderbouwing hiervan bij de behandeling van procedures over de hoogte van de huurprijsstijging. Ik ga het de voorzitter toch nog een keer moeilijk maken, want ik zal nu een paar opmerkingen maken die uitnodigen tot verbetering. In de motie wordt gevraagd om voor de huurcommissie informatie over de huursom ter beschikking te stellen. Het is echter niet de huurcommissie die daarover oordeelt. Dat zijn in eerste instantie huurders en verhuurders samen en zo nodig de Woonautoriteit. Het is wel het voornemen dat de verhuurders jaarlijks bekendmaken hoe zij met de huursom omgaan. Dat deel van de motie kan ik dus wel steunen. Dus ook in dit geval een uitnodiging aan mevrouw Schouten om de motie zo aan te passen, dat ik het oordeel aan de Kamer kan laten. In de huidige vorm moet ik de motie ontraden, omdat zij niet overeenstemt met de praktijk.

In de motie op stuk nr. 44 verzoekt mevrouw Schouten om het voorstel voor de verlaging van de toewijzingsgrens eerst aan de Kamer voor te leggen en hierbij inzicht te geven in de effecten van maximale huurverhoging van inflatie + 4% voor de groep van €34.000 tot €44.000. Dat zal naar mijn inschatting €38.000 moeten zijn. Ik begrijp de strekking van de motie. In de Woningwet is vastgelegd dat de toewijzingsgrens vervalt, van rechtswege, zou ik in lijn met de eerdere discussie willen stellen. Toen was het €34.000 en inmiddels is het geïndexeerd op €38.000. Dus die wet kan ik bij dezen niet even veranderen. Wel zeg ik graag toe dat ik — hoewel het naar alle waarschijnlijkheid mijn opvolger zal zijn — voor die tijd de Kamer zal informeren over de effecten van deze maatregel.

De **voorzitter**:
Ik heb de appreciatie van de motie gemist.

Minister **Blok**:
Daarnaast zal de motie moeten worden aangepast. In het dictum van de motie staat de zinsnede: verzoekt de regering het voorstel voor de verlaging van de toewijzingsgrens eerst aan de Kamer voor te leggen. Er komt echter geen voorstel, omdat de verlaging al automatisch uit de wet volgt. Hoewel ik toezeg om op dat moment die informatie te verstrekken, zou een aanpassing van de motie ertoe kunnen leiden dat ik het oordeel over de motie overlaat aan de Kamer.

De **voorzitter**:
Maar op dit moment ontraadt u de motie.

Minister **Blok**:
Met deze tekst moet ik haar ontraden.

Ik hoop de vragen van de heer De Vries over de Raad van State beantwoord te hebben. Hij wees er nog een keer op dat ik ook met particuliere verhuurders aan tafel wil gaan zitten om te praten over de huurruimte waarover zij beschikken. Ik wijs er nogmaals op dat de Wet doorstroming huurmarkt per saldo geen verruiming vormt ten opzichte van het inkomensafhankelijke systeem. In de wet wordt alleen het gemiddelde genomen van de inkomensafhankelijke percentages die er eerst waren. Voor de woningcorporaties betekent de wet een verkrapping van de huurruimte.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Vergis ik mij dan dat op dit moment de huurverhoging 1,5% is en dat in deze wet geregeld wordt dat dit 2,5% mag zijn voor de particuliere verhuurders? Dan moet er toch ruimte zijn om sommige groepen te ontzien bij het vasthouden aan de verdiencapaciteit?

Minister **Blok**:
Ook voor de particuliere verhuurders geldt nu een afhankelijkheid van het inkomen: inflatie plus 1,5% voor de laagste inkomensklassen, inflatie plus 2% voor de middelste inko-

mensklassen en inflatie plus 4% voor de hoogste inkomensklassen. Het gemiddelde van 1,5%, 2% en 4% is 2,5%. Op die manier zijn wij op dat percentage uitgekomen.

De heer De Vries vroeg om de bevestiging dat in de lokale prestatieafspraken ook afspraken gemaakt kunnen worden over het bestrijden van dure scheefheid en de toeleiding naar een goedkope woning. Niet alleen kan dat, de huursombenadering maakt het ook gemakkelijker om de stap naar een goedkope woning te zetten, omdat er dan niet meer de zorg hoeft te zijn dat door harmonisatie van de huren opeens een huursprong optreedt. Inderdaad kan daar nog beter invulling aan gegeven worden in de lokale afspraken.

Ook de heer De Vries heeft een motie ingediend, de motie op stuk nr. 45, waarin de regering wordt verzocht het gebruik als proefperiode middels de aangekondigde tussenmetingen ook al voorafgaand aan het evaluatiemoment na vijf jaar te monitoren. Ik heb gezegd dat ik graag bereid ben om dat te doen, onder meer in de Staat van de Volkshuisvesting. Ik laat deze motie graag over aan het oordeel van de Kamer.

Ik heb inmiddels een reactie gegeven op het amendement van de heer Madlener op stuk nr. 31. Dit amendement strekt ertoe om de ouderen toch buiten de inkomensafhankelijke huurverhoging te laten vallen. Het oordeel daarover laat ik, alles afwegende, aan de Kamer.

Het amendement van de heer Madlener over de Huisvestingswet en de statushouders, het amendement op stuk nr. 7, had ik al ontraden.

De heer **Ronnes** (CDA):
De minister zegt dat hij het amendement van de heer Madlener over de urgentieverklaringen al heeft ontraden. Kan hij nog eens goed beargumenteren waarom hij dat amendement ontraadt? Het is immers in lijn met hetgeen in gang is gezet met de wijziging die naar de Raad van State is gestuurd.

Minister **Blok**:
Zeker. Dat sluit eigenlijk aan bij wat de heer Ronnes eerder zei over het belang van een toets door de Raad van State. Dat was ook mijn argumentatie dinsdag in het debat met de heer Madlener. Het gaat dan om de wijziging van de Huisvestingswet als het gaat om statushouders. Ik heb dat voorstel, dat mede op een motie gebaseerd is, naar de Raad van State gestuurd. In een ordentelijk wetgevingsproces vraag je advies aan de Raad van State. Zoals ik in de brief heb aangegeven, weeg ik ook de motie van de heer De Vries mee, waarin gevraagd wordt om de vinger aan de pols te houden op het punt van de beschikbaarheid van goedkope woonruimte. Dat complexe is voor mij de reden om te zeggen dat we dat zorgvuldig moeten doen. De heer Ronnes zei net dat als er echt haast gemaakt moet worden, het soms weleens niet anders is, maar hier hebben we toch de ruimte om het even zorgvuldig te doen.

De **voorzitter**:
Gaat u verder met uw beantwoording.

Minister **Blok**:
De heer Madlener zei dat het om het resultaat gaat. Zo ken ik hem. Ik weet dat hij kritisch is over de inkomensafhankelijke huurverhoging en dat hij positief is over de mogelijkheid van tijdelijk huren. Omdat we nu de mogelijkheid creëren om ouderen en grote gezinnen te ontzien en omdat de huurverhoging van huurders bij woningcorporaties wordt beperkt, hoop ik dat hij indachtig zijn uitspraak "het gaat om het resultaat" een positief oordeel over deze wet zal vellen.

De **voorzitter**:
Ik zie dat de heer Madlener daar nog een vraag over heeft.

De heer **Madlener** (PVV):
Voor de mensen die naar dit debat kijken — het zullen er niet veel zijn onder etenstijd — wil ik toch zeggen dat ik geen positief oordeel zal geven. Ik zal mijn fractie ontraden om hiervoor te stemmen. Ik vind dat de huur niet op basis van je inkomen bepaald moet worden. Als twee mensen in hetzelfde huis wonen en buren van elkaar zijn, dan kan het niet zo zijn dat de ene veel meer huur betaalt omdat hij meer verdient dan de andere. Dat lijkt op de inkomensafhankelijke krentenbollen van de heer Rutte. Daarmee maak je de woningmarkt niet gezond, maar verstoor je hem verder. Op dat punt zal ik mijn fractie dus negatief adviseren.

Minister **Blok**:
Op grond van zijn uitspraak dat het om het resultaat gaat, had ik enige hoop, maar de heer Madlener slaat die hoop weer de bodem in.

Ik hoop dat ik de vragen van de heer Ronnes over het advies van de Raad van State, de uitspraak van de Raad van State en de nota's van wijziging beantwoord heb. Ik heb gezegd dat ik het oordeel over beide amendementen die hij samen met de heer De Vries heeft ingediend, graag aan de Kamer overlaat. De heer Ronnes vroeg mij nogmaals om in te gaan op zijn eerder ingediende amendement waarin de huurverhoging tussen de liberalisatiegrens en het uiteindelijke huurbedrag buiten de berekening van de huursom wordt gelaten. Ik heb aangegeven dat ik de overeenkomst tussen Aedes en de Woonbond zo las. Dat doe ik op grond van de voetnoot waarin staat: uitgesloten zijn geliberaliseerde contracten. In de wet zoals die nu geformuleerd is, staat dat het inderdaad buiten de huursom valt zodra een contract geliberaliseerd is, maar de stap valt helemaal onder de huursom.

Ik dank de heer Koolmees voor zijn complimenten, die ik overigens retourneer, want de manier waarop wij samen hebben kunnen werken in het kader van het woonakkoord — deze wet is eigenlijk de laatste openstaande toezegging daaruit — is volgens mij van grote waarde geweest voor de Nederlandse woningmarkt. Ik begrijp zowel zijn stelling dat er te veel inkomensbeleid in het huurbeleid zit als zijn stelling dat je ongelijkheid houdt. Hij gaf het voorbeeld van de families De Vries en Van de Linde en mijnheer Barry om dat aan te tonen. Ik hoop dat hij met mij ook constateert dat het in de politiek vaak zo is dat je een ontstane situatie aantreft en dat het menselijkerwijs niet goed te doen is om dan in één keer te zeggen: ik heb een ideaal en daar gaan we heen. Bij alle maatregelen op de woningmarkt, of het

nu ging om de huren of om de hypotheken, hebben we dus steeds gezegd: we gaan in stappen toe naar een andere situatie, maar mensen die gewend zijn aan de hoogte van de huur of een hypotheekvorm, moeten wel de gelegenheid krijgen om die stappen mee te maken. In dat kader ...

De **voorzitter**:
Sorry. Als u nog niet klaar was, verzoek ik u ...

Minister **Blok**:
In dat kader beoordeel ik de motie die de heer Koolmees heeft ingediend. In de motie wordt gevraagd of een inkomensafhankelijke huurverhoging ook gecombineerd kan worden met staffels op basis van marktconformiteit van de huur. Daar voldoe ik graag aan. De politieke realiteit zal echter zijn dat het waarschijnlijk een bouwsteen is, omdat we een wet niet steeds kunnen wijzigen. Ik heb echter zomaar het vermoeden dat er over ruim een jaar weer over regeerakkoorden wordt onderhandeld. Een model zoals de heer Koolmees schetst, kan dan als bouwsteen klaarliggen.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik ben de minister voor dat laatste zeer dankbaar: voor het oordeel aan de Kamer over mijn motie. Dan wil ik het nog even hebben over "stapjes vooruit en stapjes terug". Ik begrijp heel goed dat we allemaal stapjes moeten zetten om de woningmarkt geleidelijk meer in evenwicht te brengen. We hebben dat het afgelopen jaar ook gedaan met het woonakkoord. Nu ligt er een amendement van de heren Ronnes en De Vries waarin weer een apart hokje wordt gecreëerd. Mensen van AOW-leeftijd met een inkomen boven €39.000 krijgen namelijk een andere behandeling dan mensen van 64 met hetzelfde hoge inkomen. Ik heb een gewetensvraag aan de minister: is dat niet een stapje terug in het woonbeleid?

Minister **Blok**:
Het is voor mij een voorbeeld van wat ik net aangaf. Een ideale situatie is die waarin je bijvoorbeeld inkomensbeleid puur via de huurtoeslag zou realiseren. Ik denk dat dit de keuze van de heer Koolmees zou zijn, want ik zie hem knikken. De huidige situatie vraagt om een overgang. Het hangt natuurlijk een beetje van je politieke appreciatie af of je zegt: bij de overgang maken wij ons de meeste zorgen over die specifieke groep. Nu zijn de grotere gezinnen en de ouderen in beeld. Immers, als je naar de inkomenssituatie kijkt — ik baseer me nu even op het Nibud — zijn er meer zorgen over grote gezinnen en ouderen. Maar ik moet erkennen dat de heer Ronnes wel een punt heeft. Het is voor ouderen niet onmogelijk om een hypotheek af te sluiten, maar wel lastiger. Dat alles afwegende, moet ik de heer Koolmees toegeven dat het complexer wordt. Ik reken er niet op dat iedereen hiervoor applaudisseert, maar we proberen wel het zo vorm te geven dat iedereen het ook redelijkerwijs kan dragen. Op die grond laat ik ook dit amendement graag aan het oordeel van de Kamer.

De heer **Koolmees** (D66):
Dit is een heel politiek antwoord. Maar de kern is natuurlijk dat er weer een pleister op de woningmarkt wordt geplakt, terwijl het de uitdaging is — de minister herhaalt die uitdaging ook continu — om te bouwen in de middenhuur en aan seniorenwoningen; daar is dringend behoefte aan. Met dit amendement wordt er een stapje teruggezet. Wat discriminatie op de woningmarkt wordt genoemd, wordt weer geïntroduceerd. De minister van Wonen kan daar toch niet enthousiast van worden?

Minister **Blok**:
De reden waarom ik positief ben over het amendement, is dat het helpt om die beweging toch wel te maken. Ik begrijp dat de heer Koolmees daar sneller heen wil. Nogmaals, ik heb goede herinneringen aan de gesprekken met de heer Koolmees en anderen bij eerdere bewegingen, maar als ik een bijdrage wil leveren aan die beweging, zal het altijd een beetje een kwestie van geven en nemen zijn. Maar ik ben ook van de lijn dat het resultaat telt. Vandaar dat ik het oordeel over dit amendement en over andere amendementen heb uitgesproken zoals ik dat heb gedaan.

De **voorzitter**:
Nog een ander punt, tot slot.

De heer **Koolmees** (D66):
Ik begrijp het oordeel van de minister. Ik kom nog even terug op het amendement van mevrouw Schouten, omdat ik een beetje puzzled achterbleef. De heer Van Vliet vraagt of "het beëindigen van het contract van rechtswege" blijft staan. De minister bevestigt dat. Tegelijkertijd heeft mevrouw Schouten het voorbehoud van een brief gevraagd. In de interruptie heb ik net gevraagd of het contract automatisch overgaat in een contract voor onbepaalde tijd als de verhuurder geen brief naar de huurder stuurt waarin staat dat hij over een maand zijn huis uit moet zijn. Dan lijkt mij, als econoom en geen jurist, dat er wel degelijk een juridisch voorbehoud wordt gemaakt voor het beëindigen van het contract. Omdat dit allemaal integraal onderdeel is van de wetsgeschiedenis, wil ik hierover duidelijkheid hebben. Dit zijn volgens mij twee verschillende interpretaties van het artikel uit het Burgerlijk Wetboek.

Minister **Blok**:
Het gaat in mijn voorstel om een vormvereiste: is er een maand van tevoren aangekondigd dat, zoals al eerder afgesproken, het contract inderdaad vervalt? In de wet stond al dat als een verhuurder een situatie gewoon zou laten voortbestaan — na een jaar of twee jaar blijft de huurder er wonen; er komt geen enkele reactie — er dan al een situatie van onbepaalde tijd zou zijn ontstaan. In die lijn vind ik het heel goed mogelijk om zo'n kennisgeving toe te voegen. Nogmaals, dat is iets heel anders dan wanneer een rechter ook inhoudelijk zou kunnen gaan wegen, zoals wel kan bij contracten voor dringend eigen gebruik, of als voldaan is aan een ander inhoudelijk vereiste.

De heer **Koolmees** (D66):
Dit begrijp ik. De consequentie is echter dat als de verhuurder de brief niet stuurde, bijvoorbeeld omdat hij een foutje heeft gemaakt, maar hij wel de intentie had om het contract te beëindigen, en hij twee maanden later erachter komt dat hij de brief niet gestuurd heeft, het een onherroepelijk feit is dat het contract voor onbepaalde tijd is ingegaan en de

verhuurder zich dan niet kan beroepen op de beëindiging van rechtswege.

Minister **Blok**:
Als het amendement wordt aangenomen, dan zou dat contract inderdaad voor onbepaalde tijd zijn.

De heer **Madlener** (PVV):
Ik heb een iets andere insteek van het beëindigen van een contract. Is illegaal verblijf in dit land ook een reden om een contract te beëindigen? We hebben het over tijdelijke contracten, bijvoorbeeld voor vijf jaar, voor niet-zelfstandige woonruimten. Ik verwacht dat door de voorrang voor statushouders en asielzoekers heel veel jonge asielzoekers inderdaad die verblijfsvergunning voor vijf jaar krijgen en een huis huren. Stel dat een verblijfsvergunning na vijf jaar wordt ingetrokken en zo iemand illegaal wordt. Wordt het huurcontract dan ontbonden op die grond?

Minister **Blok**:
Uit mijn hoofd gezegd is dat niet automatisch het geval. Dit is een zeer juridische vraag. Ik ben graag bereid om dat nog eens schriftelijk te confirmeren, maar uit mijn hoofd gezegd is het feit dat iemand illegaal in Nederland verblijft, geen zelfstandige reden om een huurcontract te laten vervallen. Maar daarover zijn ongetwijfeld uitspraken gedaan door rechters. Die zal ik graag opzoeken en ter beschikking stellen aan de Kamer.

De heer **Madlener** (PVV):
Er stromen ontzettend veel asielzoekers Nederland binnen. Het is mogelijk dat hun straks hun verblijfsvergunning wordt ontnomen of dat zij geen recht op verblijf meer hebben. Als zij in die huizen blijven hangen, komt de doorstroom natuurlijk al helemaal niet op gang. Wat de PVV betreft, heeft illegaal worden tot gevolg dat het huurcontract wordt beëindigd en men meteen het land uit moet. Dat zou de lijn moeten zijn. Ik zie de reactie in schriftelijke vorm graag zo spoedig mogelijk naar de Kamer komen.

De **voorzitter**:
Bent u daarmee aan het einde gekomen van uw betoog in tweede termijn?

Minister **Blok**:
Ik hoop hiermee alle resterende vragen beantwoord te hebben.

Of nee, sorry! Er is een amendement van de heer Ronnes dat ik nog niet becommentarieerd heb. Het amendement-Ronnes op stuk nr. 36 beoogt om tijdelijke huurcontracten te beperken tot enkele doelgroepen, ook voor andere partijen dan woningcorporaties. Zo lees ik het althans. Dat is echt een heel grote inbreuk op het Burgerlijk Wetboek. De inperking die de heer De Vries via een amendement deed voor woningcorporaties loopt via de Woningwet. De Woningwet richt zich naar zijn aard op het huisvesten van groepen die om een aantal redenen kwetsbaar zijn, zoals inkomen. Ook kan het met geestelijke of lichamelijke gezondheid te maken hebben. Dit amendement raakt het algemene huurrecht in het Burgerlijk Wetboek. Daarin kennen we geen aparte groepen; het is algemeen contractrecht. Dit amendement past daar heel slecht in. Daarom moet ik het ontraden.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Daarmee bent u echt aan het eind van uw betoog gekomen. Over amendementen, wetsvoorstel en moties wordt aanstaande dinsdag gestemd. Amendementen die heel erg op elkaar lijken of zelfs misschien hetzelfde zijn, kunnen wellicht nog in elkaar geschoven worden.

De vergadering wordt van 19.28 uur tot 20.14 uur geschorst.

Voorzitter: Arib